



## MODELO FIPRE PRÉSTAMO HIPOTECARIO. INVERSIÓN GENERAL.

**\* Las informaciones resaltadas en negrita son especialmente relevantes.**

El presente documento se extiende el \_\_\_\_\_ en respuesta a su solicitud de información, y **no conlleva para Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., en adelante Banco de Crédito Cooperativo, la obligación de concederle un préstamo.** La información incorporada tiene carácter meramente orientativo.

Se ha elaborado basándose en las condiciones actuales del mercado. **La oferta personalizada posterior puede diferir** en función de la variación de dichas condiciones o como resultado de la obtención de la información sobre sus preferencias y condiciones financieras.

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

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

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

Puede además consultar la Guía de acceso al préstamo hipotecario elaborada por BdE en nuestra web, así como el catálogo de préstamos en dicha web en el apartado Financiación.

### 1. ENTIDAD DE CRÉDITO

-Identidad /Nombre comercial: Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A. / Banco de Crédito Cooperativo - CIF: A86853140.

-Domicilio social: Paseo de la Castellana, 87, 28046 MADRID ( Madrid)

-Número de teléfono: +34 914 36 47 03

-Correo electrónico: bcc@bcc.es

-Dirección de página electrónica: www.bcc.es

-Autoridad de supervisión: Banco de España. www.bde.es.Calle Alcalá, 48, 28014 Madrid (España). Dirección Web: www.bde.es

- Datos de contacto del Servicio de Atención al cliente:

Grupo Cooperativo Cajamar  
SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE  
Plaza de Juan del Águila Molina, nº 5 – 04006 Almería  
servicioatencioncliente@grupocooperativocajamar.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:

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 un mes (consumidores) o dos meses (no consumidores). Dispone de la información sobre el procedimiento en la página web de Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A. Esta entidad dispone de servicio telefónico gratuito de atención de incidencias y reclamaciones: +34 900 15 10 10.

Si no resolvemos internamente la reclamación a su entera satisfacción puede usted dirigirse al Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España, en C/ Alcalá, 48, 28014 Madrid), o vía electrónica (<http://www.bde.es>), o bien ponerse en contacto con la red FIN-NET para obtener las señas del organismo equivalente en su país.



Le informamos de la existencia de una plataforma europea de resolución de litigios en línea que facilita la resolución extrajudicial de dichos litigios. La plataforma es un sitio web interactivo y multilingüe ([http:// ec.europa.eu/odr](http://ec.europa.eu/odr)), que proporciona de manera gratuita un punto de acceso a consumidores y empresas para la resolución extrajudicial de litigios contractuales derivados de contratos de compraventa o prestación de servicios celebrados en línea.

Banco de Crédito Cooperativo no está suscrito/a en la actualidad a una entidad de resolución alternativa de litigios en materia de consumo.

## 2.- CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

**-Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble: Hasta el 80% del menor valor de adquisición o de tasación.** Ejemplo: siendo el valor de adquisición de una vivienda, 120.000 €; y el valor de tasación, 100.000 €, el importe máximo de financiación hipotecaria será de 80.000 €.

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

-Finalidad: Préstamo inversión para la adquisición de nuevos activos.

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

-Préstamo en Euros: Este préstamo solo se puede contratar en Euros. No convertible en otras Divisas.

-Este préstamo requiere de la aportación de una garantía hipotecaria.

-Plazo de amortización: Plazo máximo: 15 años.

-Ejemplo representativo.- Importe total del préstamo, del coste total del préstamo para el prestatario, del importe total adeudado y de la TAE.

-Préstamo hipotecario por un nominal de 170.000,00 € a 15 años y amortizaciones mensuales, que incorpora como garantía hipotecaria de inmueble residencial tasado en 213.000,00 €. \*(Teniendo en cuenta que el Euribor anual media mensual de Noviembre de 2019 publicado en BOE el 31/11/2019: -0,272%.):

Importe total a reembolsar o adeudado (Principal +Costes del préstamo)= 238.325,62 Euros.

Coste total del préstamo: 68.325,62 Euros

TAE= 4,95 %.

En concepto "Coste préstamo" incluye la suma de los intereses, la comisión de apertura, el mantenimiento de cuenta a la vista asociada , coste aproximado de Informe de tasación, y coste aproximado de prima seguro de daños.

-Reembolso del préstamo.- El préstamo del ejemplo representativo deberá ser reembolsado en 180 cuotas de amortización comprensivas de capital e intereses, de periodicidad mensual, siendo el importe de las cuotas de reembolso durante el periodo inicial fijo de 1.391,82 Euros, sin perjuicio de la modificación de su importe en periodo/s variable/s indicados, de conformidad con el referencial y diferencial pactado

-Consecuencias del Incumplimiento del Contrato.- El incumplimiento de las obligaciones contractuales faculta a Banco de Crédito Cooperativo al vencimiento anticipado del préstamo y reclamación de su total deuda por cualquiera de las vías procedimentales a su disposición. El retraso en los pagos conllevará el devengo del interés de demora pactado. El incumplimiento del Compromiso Capital social y parámetros de bonificación del diferencial y/o del tipo de interés pactado como consecuencia de la suscripción de productos y/o servicios de venta combinada, conllevará el no disfrute de bonificaciones respecto del tipo de interés o respecto del diferencial pactado, según se pacte. Ver Consecuencias de incumplimiento ampliadas en el apartado 7.- RESPONSABILIDADES Y CONSECUENCIAS DE INCUMPLIMIENTO COMPROMISOS ASOCIADOS AL CONTRATO.

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

En el presente documento, se recogerán las diferentes condiciones aplicables para aquellas operaciones acogidas al ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, así como aquellas condiciones para las operaciones no acogidas a dicho ámbito. El ámbito de aplicación de la Ley 5/2019 se recoge en el artículo 2.1. Dicha ley resultará de aplicación a los contratos de préstamo concedidos por personas físicas o jurídicas que realicen dicha actividad de manera profesional, cuando el prestatario, el fiador o garante sea una persona física y dicho contrato tenga por objeto:

a)La concesión de préstamos con garantía hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial. A estos efectos, también se entenderán como inmuebles para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes, y cualesquiera otros que sin constituir vivienda como tal cumplen una función doméstica.



b)La concesión de préstamos cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, siempre que el prestatario, el fiador o garante sea un consumidor.

### 3. TIPOS DE INTERÉS

**Clase y nivel del Tipo de interés aplicable: VARIABLE.**

-Tipo de interés fijo durante los tres primeros años del 4,40%, que puede resultar bonificado en un máximo de 1 p.p. ( es decir al 3,40 % en el caso de cumplimiento del Compromiso Capital Social y parámetros de bonificación de pack de productos y/o servicios de venta combinada.

-Tipo de interés variable al finalizar el periodo inicial fijo, referenciado a Euribor anual + diferencial de 4,65 p.p. cuyo diferencial puede resultar bonificado hasta un máximo de un 1 p.p. es decir (Euribor anual + diferencial de 3,65 p.p.), en el caso de cumplimiento de Capital Social y parámetros de bonificación de pack de productos y/o servicios de venta combinada.

El Euribor anual a tener en cuenta será la media mensual del Euribor anual referida al día hábil anterior a la fecha de revisión. El tipo de interés se revisará anualmente, tanto en periodo fijo como en el variable. Esta revisión actualizará el tipo de interés dependiendo del cumplimiento de Compromiso Capital social y cumplimiento de parámetros de bonificación del pack de productos y/o servicios de venta combinada.

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

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

•**Bonificación al tipo de interés por suscripción de pack de Productos y/o servicios de venta combinada.**- Solo resultarán aplicables bonificaciones al diferencial, si se cumple compromiso de capital social. Si se incumple dicho compromiso no serán aplicables bonificaciones por suscripción de pack de productos y/o servicios de venta combinada, aun cuando se cumplan los requisitos y parámetros de bonificación del pack que den derecho a la bonificación.

### 4.- VINCULACIONES Y GASTOS PREPARATORIOS.

#### **4.1.- Listado de productos y servicios vinculados al contrato de préstamo**

**-Apertura o mantenimiento de un Depósito a la vista en Banco de Crédito Cooperativo acreedora, asociado al contrato de préstamo como cuenta de adeudo/abono.**

El coste del depósito a la vista consistirá en la comisión de mantenimiento pactada en contrato, siendo la estándar para clientes consumidores de 20 Euros trimestrales, de 7 Euros mensuales para persona física no consumidora, y de 10 Euros mensuales para persona jurídica, susceptible, no obstante de bonificación por cumplimiento de productos y/o servicios de venta combinada que pudieran pactarse según el producto o tipología de cuenta. La comisión de mantenimiento estándar es de 20,00.-Euros

Aun no siendo un servicio bancario vinculado obligatorio necesario para la obtención del préstamo, para la recepción de documentación y/o información vía telemática, los deudores deben mantener formalizado un contrato de Oficina Virtual, por el que Banco de Crédito Cooperativo acreedora prestará, entre otros, los servicios de banca a distancia, telefónica, etc..., como servicios gratuitos, sin coste de alta ni mantenimiento.

La edad del prestatario sumada al plazo del préstamo no podrá ser superior a 80 años.

#### **4.2.- Listado de producto y servicios combinados con contrato de préstamo.-**

(Bonificaciones al tipo de interés: Será necesario el cumplimiento del siguiente Compromiso Capital Social para que resulten aplicables dichas bonificaciones al tipo de interés por suscripción de productos y/o servicios de venta combinada.

**Compromiso Capital Social.**- Relativo a la tenencia o suscripción y mantenimiento durante toda la vigencia del préstamo de un importe en aportaciones al capital social de Banco de Crédito Cooperativo de un mínimo de un 1,00% del nominal de la operación. Si no se cumple dicho Compromiso Capital Social, no podrá beneficiarse de compensaciones o bonificaciones en el tipo de interés o en el diferencial tipo de interés en periodos variables, por cumplimiento de vinculaciones o pack de productos de venta combinada, que se hubieran pactado, en su caso.

**Pack de productos y/o servicios de venta combinada:** Tanto el tipo fijo como el tipo de interés de aplicación en cada período en caso de interés variable, podrán ser bonificados hasta un máximo de 1,00 p.p. (punto porcentual del tipo de interés ordinario nominal anual), en cada comprobación que se lleve a cabo del cumplimiento de los parámetros de bonificación o compensación vinculación que a continuación se exponen, y siempre que se cumple el Compromiso Capital



Social, de haberse pactado el mismo. Cumplido dicho Compromiso Capital social, la bonificación podrá tener lugar, en función de la suscripción o tenencia y mantenimiento de PACKS de productos y/o servicios de venta combinada pactados, durante cada periodo de comprobación de cumplimiento del pack de vinculaciones. La contratación de los packs es cerrada y excluyente, es decir, no pueden contratarse productos y/o servicios de diferentes pack. Los productos o servicios que integran cada pack son inalterables.

Dichos productos y servicios forman parte del catálogo comercial de Banco de Crédito Cooperativo (ponemos a su disposición la información sobre el coste y condiciones de los mismos según sus necesidades), el cumplimiento y/o contratación de los mismos puede haberse realizado con anterioridad a la contratación de este préstamo, a lo largo de la vida del mismo o a lo largo de la relación del cliente con Banco de Crédito Cooperativo independientemente a la relación existente o no del producto con el préstamo.

#### PACK 03 :

- \* Facturación por TPV: Bonificación de 0,150 puntos porcentuales.
- \* Domiciliación de Pago de Impuestos (IVA, IRPF o Impuesto de Sociedades) en Cajamar Caja Rural: Bonificación de 0,150 puntos porcentuales.
- \* Gestión del Pago del Maestro de Nóminas: Bonificación de 0,150 puntos porcentuales.
- \* Contratación de una póliza de seguro de crédito con la aseguradora COFACE, mediante la intermediación de Cajamar Caja Rural, en el que el deudor sea Asegurado. Bonificación de 0,150 puntos porcentuales.
- \* Operaciones Tarjetas VISA o MASTERCARD : Bonificación de 0,200 puntos porcentuales.
- \* Mantener formalizada Póliza de Crédito para Operaciones de Comercio exterior con Cajamar Caja Rural: Bonificación de 0,200 puntos porcentuales.

#### PACK 04 :

- \* Contratación de un Seguro del Sector Agroalimentario: Bonificación de 0,150 puntos porcentuales.
- \* Operaciones Tarjetas VISA o MASTERCARD : Bonificación de 0,200 puntos porcentuales.
- \* Contratación de una póliza de seguro de crédito con la aseguradora COFACE, mediante la intermediación de Cajamar Caja Rural, en el que el deudor sea Asegurado. Bonificación de 0,150 puntos porcentuales.
- \* Mantener formalizada Póliza de Crédito para Operaciones de Comercio exterior con Cajamar Caja Rural: Bonificación de 0,200 puntos porcentuales.
- \* Gestión del Pago del Maestro de Nóminas: Bonificación de 0,150 puntos porcentuales.
- \* Domiciliación de Pago de Impuestos (IVA, IRPF o Impuesto de Sociedades) en Cajamar Caja Rural: Bonificación de 0,150 puntos porcentuales.

#### PACK 08 :

- \* Facturación por TPV: Bonificación de 0,150 puntos porcentuales.
- \* Domiciliación de Pago de Impuestos (IVA, IRPF o Impuesto de Sociedades) en Cajamar Caja Rural: Bonificación de 0,150 puntos porcentuales.
- \* Formalización de un Contrato de Tarjeta de Pago a Débito y de un Contrato de "Oficina Virtual": Bonificación de 0,100 puntos porcentuales.
- \* Saldos Medios en Cuentas a la Vista No Remuneradas: Bonificación de 0,100 puntos porcentuales
- \* Operaciones Tarjetas VISA o MASTERCARD : Bonificación de 0,200 puntos porcentuales.
- \* Domiciliación de tres Recibos Básicos: Bonificación de 0,150 puntos porcentuales.
- \* Gestión del Pago del Maestro de Nóminas: Bonificación de 0,150 puntos porcentuales.

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

(2) El aseguramiento mediante una póliza de SEGURO AGRARIO de AGROSEGURO de una explotación de tomate, resto de variedades, en Roquetas de Mar (Almería), de 1.000 m con producción de 11.000 kilos, ciclo único de sembrado en Septiembre, en invernadero de plástico térmico, con estructura metálica, raspa y amagado.

Cobertura más completa del módulo 3 (virosis, enfermedades y helada): Coste de la Producción: 388,39 euros. Coste del Invernadero: 58,09 euros. Cliente sin subvenciones.

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



**-Tasación del Inmueble:** La tasación se realizará por una sociedad de tasación, servicio de tasación de una entidad de crédito regulados por la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario, y/o profesional homologado conforme al Real Decreto 775/1997, de 30 de mayo y a la disposición adicional décima de esta Ley, independiente del prestamista o del intermediario de crédito inmobiliario, utilizando normas de tasación fiables y reconocidas internacionalmente, de conformidad con lo establecido por la Orden ECO/805/2003, de 27 de marzo, sobre normas de valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras. El prestatario designará de común acuerdo con Banco de Crédito Cooperativo al tasador homologado que realizará la tasación del inmueble. No obstante, Banco de Crédito Cooperativo aceptará cualquier tasación aportada por el cliente, siempre que esté certificada por un tasador homologado y no haya caducado, no cargando ningún gasto adicional por las comprobaciones que, en su caso, Banco de Crédito Cooperativo realice sobre dicha tasación. El valor en que los interesados tasen la finca para que sirva de tipo en la subasta no podrá ser distinto del que, en su caso, se haya fijado para el procedimiento de ejecución judicial directa, ni podrá en ningún caso ser inferior al valor señalado en la tasación que, en su caso, se hubiere realizado en virtud de lo previsto en la Ley 2/1981, de 25 de marzo, de regulación del mercado hipotecario.

Este gasto será a cargo del cliente tanto en operaciones en ámbito de aplicación Ley 5/2019 como en operaciones fuera de ámbito Ley 5/2019.

**-Gestión administrativa de la operación:** Será realizada por una de las Gestorías homologadas por Banco de Crédito Cooperativo.

Este gasto en operaciones en ámbito Ley 5/2019 será asumido por Banco de Crédito Cooperativo.

En operaciones fuera del ámbito Ley 5/2019 con finalidad consumo será asumido el 50,00% por la parte deudora y el 50,00% por parte de Banco de Crédito Cooperativo acreedora, y en operaciones con finalidad no consumo, el 100% por la parte deudora. No obstante, lo indicado, el cliente podrá pactar con Banco de Crédito Cooperativo Acreedora la intervención de otra Gestoría.

**-Registro:** En el Registro de la Propiedad se anota la Escritura Hipotecaria firmada ante Notario, el coste dependerá de la responsabilidad hipotecaria.

Este gasto será a cargo de Banco de Crédito Cooperativo en operaciones en ámbito Ley 5/2019.

En operaciones fuera de ámbito Ley 5/2019 con finalidad consumo, los aranceles registrales de la inscripción de la hipoteca, serán asumidos por Banco de Crédito Cooperativo, y en operaciones con finalidad no consumo, serán asumidos por el Cliente.

La comprobación de la situación registral del inmueble a hipotecar, aun cuando el préstamo o crédito no llegue a otorgarse, que incluye petición notas simples registrales, será en todo caso, a cargo del Cliente. La verificación registral será efectuada por profesionales o Entidades especializadas concertadas por Banco de Crédito Cooperativo acreedora.

**-Gastos de Notaría o Fedatario Público:**

Este gasto será a cargo de Banco de Crédito Cooperativo en operaciones en ámbito Ley 5/2019.

En operaciones fuera de ámbito Ley 5/2019, y finalidad consumo.- Será a cargo de Cajamar Caja Rural acreedora el 50,00% de los aranceles notariales por derechos de intervención de la matriz y folios o exceso de folios de la misma, y el 50,00% restante de dichos aranceles notariales a cargo de la parte deudora. Respecto de los aranceles notariales por expedición de copias (simples, autorizadas y electrónicas) serán a cargo de la parte que las solicite o interese, siendo expresamente a cargo de Cajamar Caja Rural el 100,00% de los aranceles notariales por expedición de primera copia autorizada expedida con efectos ejecutivos y por expedición de copia electrónica. Respecto de restantes gastos y suplidos notariales, serán de cuenta de la parte deudora el 50,00% de los mismos, y el 50,00% de cuenta de Cajamar Caja Rural.

En operaciones fuera de ámbito Ley 5/2019, y finalidad no consumo, la totalidad de gastos notariales será a cargo del Cliente.

**-Respecto de los impuestos y tributos** que graven la operación de préstamo hipotecario, y no gocen de exención, serán asumidos por el sujeto pasivo, tanto en operaciones ámbito Ley 5/2019 como fuera de ámbito Ley 5/2019.

Concretamente el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados (IAJD), 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, etc.

El coste del impuesto dependerá del gravamen marcada para Comunidad Autónoma y del importe de responsabilidad hipotecaria y será a cargo de Banco de Crédito Cooperativo Acreedora tanto en ámbito como fuera de ámbito Ley 5/2019.



**-Seguros:** Se pactará la obligación contractual en operaciones con garantía hipotecaria tanto en ámbito de aplicación Ley 5/2019 como fuera del ámbito de aplicación de dicha Ley 5/2019, de suscribir y mantener en vigor durante toda la vigencia del contrato de préstamo y/o crédito hipotecario, una póliza de seguro que cubra los riesgos de daños e incendio de la vivienda hipotecada. El cliente podrá pactar con Banco de Crédito Cooperativo la elección de la compañía aseguradora.

**Coste estimado:** El coste orientativo de un seguro Hogar Modular que cubra, entre otros muchos, los riesgos de daños e incendio de la vivienda que se hipoteca (sin contenido) si se formaliza con CAJAMAR SEGUROS GENERALES, S.A. de Seguros y Reaseguros es de 197,40 € (calculado para piso intermedio, con uso habitual, código postal 04002, con 90 m<sup>2</sup> de zona habitable sin anexos, antigüedad de 10 años y forma de pago anual, con capital asegurado de 79.200 € de continente, sin contenido ni bienes especiales), si bien dicho importe puede variar al alza o a la baja en función de los capitales definitivos asegurados y la inclusión de otro tipo de bienes en la póliza de seguro.

**En operaciones con garantía personal, dentro y fuera del ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, no será obligatoria la contratación de este seguro.**

4.4.- Comisiones y Gastos financieros aplicables al préstamo o crédito hipotecario para operaciones dentro y fuera del ámbito de aplicación de la Ley 5/2019.

Son gastos que pueden generarse a lo largo de la vida del crédito o préstamo debido a acciones sobre el mismo: Cancelación, amortización anticipada, impago, etc... El coste de cada una de estas comisiones y gastos dependerá de las condiciones negociadas para cada préstamo.

Estas comisiones pueden ser:

**-Comisión de apertura:** Porcentaje sobre el nominal de la operación que se aplica siempre a la formalización de la misma; se puede establecer un importe mínimo a aplicar.

**-Comisión por Subrogación:** Porcentaje sobre el nominal pendiente en el momento de la subrogación de la deuda de Banco de Crédito Cooperativo a otra Entidad.

**-Comisión o compensación por reembolso o amortización anticipada:** El reembolso anticipado es un derecho del prestatario y su ejercicio conlleva una reducción del coste total del préstamo que comprenderá los intereses y los costes correspondientes al plazo que quedase por transcurrir hasta el momento de su extinción. El prestamista no podrá cobrar compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial en los préstamos en supuestos distintos de los que se detallan en el punto 6.- Amortización anticipada de esta ficha, para operaciones en ámbito Ley 5/2019. En dicho punto se indica igualmente la comisión aplicable en operaciones en ámbito de aplicación de la Ley 41/2007 de 7 de diciembre, que no estén en ámbito de aplicación de Ley 5/2019, a las que aplica compensación por desistimiento y comisión por riesgo de tipo de interés, y las comisiones de reembolso anticipado aplicables para operaciones que no estén ni en ámbito de aplicación Ley 5/2019 ni en ámbito de aplicación Ley 41/2007.

**-Comisión por Modificación de Condiciones:** Porcentaje sobre el nominal pendiente de la operación en el momento de formalizar la modificación, que puede consistir en: Modificación de plazo, tipo de interés, tipo de amortización, modificación de nominal y modificación de titulares. Se aplicará el 0,10% cuando la modificación afecte únicamente al plazo de la operación atendiendo al artículo 5 de la Ley 2/1994.

**-Comisión por reclamación de posiciones deudoras:** por las gestiones realizadas para el cobro de cualquier saldo deudor impagado, se percibirá con cargo a la parte deudora, por una sola vez, una comisión de CUARENTA Y CINCO EUROS (45,00 EUROS), por cada cantidad o cuota vencida e impagada.

## 5.- TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DEL PRÉSTAMO.

La TAE (Tasa Anual Equivalente) es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas. Dentro del concepto de «coste total del préstamo» se incluyen todos los gastos, incluidos los intereses, las comisiones, los impuestos y cualquier otro tipo de gastos que el cliente deba pagar en relación con el contrato de préstamo y que sean conocidos por Banco de Crédito Cooperativo, con excepción de los gastos de notaría. El coste de todos los servicios accesorios relacionados con el contrato de préstamo, en particular las primas de seguro, se incluye asimismo en este concepto si la obtención del préstamo en las condiciones ofrecidas está condicionada a la prestación de tales servicios

Comprende:

i) Total intereses.

ii) Otros componentes de la TAE: Se han incluido en otros componentes de la TAE:

-En operaciones con garantía hipotecaria: Comisión apertura y mantenimiento de cuenta a la vista asociada, el coste de la tasación y el seguro de daños (incendios) de contratación obligatoria.





Si la operación no está acogida a Ley 5/2019 se incluye además de los indicados, dentro de otros componentes de la TAE, el coste de los gastos preparatorios a cargo de la parte deudora, que en operaciones con finalidad consumo fuera de ámbito ley 5/2019 comprenderá el 50% de los gastos de Gestoría y en operaciones con finalidad no consumo fuera del ámbito Ley 5/2019, comprenderá el 100% de los gastos registrales y 100% de gastos de gestoría a cargo de la parte deudora.

-En operaciones con garantía personal son otros componentes de la TAE: Comisión de apertura y mantenimiento de la cuenta a la vista asociada.

#### 1.-EJEMPLO REPRESENTATIVO TAE. OPERACIÓN ACOGIDA A LEY 5/2019.

Para el cálculo de la TAE o del coste total del préstamo elaborado por Banco de Crédito Cooperativo para lo que se considera un préstamo habitual en el mercado, ACOGIDO A LEY 5/2019, tomando como ejemplo un préstamo hipotecario por un nominal de 170.000,00 € a 15 años y amortizaciones mensuales, que incorpora como garantía hipotecaria de inmueble residencial tasado en 213.000,00 €. \*(Teniendo en cuenta que el Euribor anual media mensual Noviembre de 2019 publicado en BOE el 31/11/2019: -0,272%.)

En concepto "Coste préstamo" incluye la suma de los intereses, la comisión de apertura, el mantenimiento de cuenta a la vista asociada y los gastos de tasación, seguro de daños (incendios).

#### **- La TAE aplicable a su préstamo es 4,95%**

Importe total a reembolsar= (Principal de 170.000 Euros más costes)= 238.325,62.-Euros.

Coste Préstamo: 68.325,62.-Euros. (Desglose coste del ejemplo):

Comisión de apertura de 1,25%= 2.125.-Euros.

Comisión de mantenimiento de Cuenta= (P. física consumidor de 30,00.-Euros trimestral) = 1.800.-Euros.

Tasación: Coste aproximado de 308,70.-Euros más IVA (64,83.-Euros)=373,53.-Euros.

Seguro obligatorio daños (100.-Euros/ anual)= 1.500.-Euros.

Coste Packs Vinculaciones= 0.-Euros.

Total intereses: 62.527,09.-Euros.

#### 2.- EJEMPLO REPRESENTATIVO OPERACIÓN FUERA DE ÁMBITO LEY 5/2019.

Préstamo hipotecario por un nominal de 170.000,00 € a 15 años y amortizaciones mensuales, que incorpora como garantía hipotecaria de inmueble NO residencial tasado en 213.000,00 €, e interviniente consumidor \*(Teniendo en cuenta que el Euribor anual media mensual Noviembre de 2019 publicado en BOE el 31/11/2019: -0,272%.)

#### **- La TAE aplicable a su préstamo es 5,02%.**

Importe total a reembolsar=(Nominal de 170.000.-Euros +Coste= 239.089,13 Euros.

Coste Préstamo: 69.089,13 Euros.

Comisión de apertura de 1,25%= 2.125.-Euros.

Comisión de mantenimiento de Cuenta= (P. física consumidor de 30,00.-Euros trimestral) = 1.800.-Euros anuales.

Tasación: Coste aproximado de 308,70.-Euros más IVA (64,83.-Euros)= 373,53.-Euros

Seguro obligatorio daños (100.-Euros/ anual)= 1.500.-Euros.

Coste Packs Vinculaciones= 0.-Euros

100% Gastos Gestoría= 295,00 Euros +IVA (61,95 Euros).

100% Aranceles Registrales= 406,56.-Euros.

Total intereses: 62.527,09.- Euros.

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



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

## 6.- AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

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

6.1.- Para aquellas operaciones acogidas al ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario:

Compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial.- El prestamista no podrá cobrar compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada total o parcial en los préstamos en el ámbito de aplicación Ley 5/2019 en supuestos distintos de los previstos en los tres apartados siguientes:

A.- En los contratos de préstamo a tipo de interés variable, o en aquellos tramos variables de cualquier otro préstamo, las partes pactan la siguiente compensación o comisión a favor del prestamista:

-En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado 8 del art. 23 de la Ley 5/2019, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

B.- En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo.

Transcurridos los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo el prestamista no exigirá compensación o comisión alguna en caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de acreedor en los que se pacte la aplicación, en adelante y para el resto de la vida del préstamo, de un tipo de interés fijo.

C.- En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo o en aquellos tramos fijos de cualquier otro préstamo, se acuerda una compensación o comisión a favor del prestamista que tendrá los siguientes límites:

c1) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo o desde el día que resulta aplicable el tipo fijo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor de Banco de Crédito Cooperativo que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir Banco de Crédito Cooperativo, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, con el límite del 2 por ciento del capital reembolsado anticipadamente; y

c2) en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo desde el fin del período señalado en la letra a) hasta el final de la vida del préstamo, se podrá establecer una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo prevista en el apartado siguiente, con el límite del 1,5 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

La pérdida financiera sufrida por el prestamista a la que se alude en los apartados A), B) y C) anteriores se calculará, proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo. El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse la cancelación anticipada. El tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. Se consideran índices o tipos de interés de referencia para el cálculo de la pérdida financiera los tipos Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fijará como la diferencia existente, en el momento de contratación de la operación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproximase, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. Se aplicará el tipo de interés de referencia de los anteriores que más se aproxime al plazo del préstamo que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.





#### 6.2.- Para operaciones fuera de ámbito Ley 5/2019:

\*En operaciones en ámbito de aplicación del art. Ley 41/2007 de 7 de diciembre (persona física e hipoteca vivienda, o persona jurídica con régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en I. Sociedades), que no estén en ámbito de aplicación de Ley 5/2019, será de aplicación en caso de reembolso total o parcial, la siguiente compensación por desistimiento y en su caso, comisión por riesgo de tipo de interés.

Compensación por desistimiento.- En caso de cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales, que se produzcan en el Préstamo hipotecario, será del 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 del 0,250 por cien sobre la cantidad reembolsada cuando la amortización anticipada se efectúe transcurridos los cinco primeros años.

**Comisión por riesgo de tipo de interés**.- Si además, la amortización anticipada se produce en Préstamos hipotecarios con tipo de interés fijo, o bien en el caso de Préstamos hipotecarios con tipos de interés variable, dentro de un periodo de revisión de tipo de interés cuya duración pactada sea superior a doce meses, en caso de que la amortización anticipada genere una pérdida de capital a Cajamar Caja Rural, la parte deudora deberá abonar a ésta una compensación por riesgo de tipo de interés ascendente al 1,500 por cien que deberá aplicarse sobre el capital pendiente en el momento de la cancelación. A los efectos del cálculo del valor de mercado de los préstamos hipotecarios y la consiguiente compensación por riesgo de tipo de interés a los que se refiere el artículo 9 apartado segundo de la Ley 41/2007, de 7 de diciembre, por la que se modifica la Ley 2/1981, de 25 de marzo de Regulación del Mercado Hipotecario y otras normas, se considerarán índices o tipos de referencia, los tipos Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2,3,4,5,7,10,15,20 y 30 años que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fijará teniendo en cuenta los más comúnmente aplicados para los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda en España a diferentes plazos de amortización. Se aplicará el tipo de interés de referencia que más se aproxime al plazo de préstamo hipotecario que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés.

\*En operaciones fuera del ámbito de la Ley 5/2019 y del ámbito de aplicación de la Ley 41/2007, la Entidad percibirá, con cargo a la parte deudora, una comisión por reembolso anticipado total del Préstamo, del 1% por cien, sobre la cantidad reembolsada, y a percibir en el momento de su desembolso, en el caso de cancelaciones no subrogatorias.

No obstante, la amortización total del Préstamo como consecuencia de la subrogación de otra entidad de crédito en la posición de Banco de Crédito Cooperativo, devengará la comisión máxima legalmente vigente en cada momento, que en la actualidad se encuentra fijada en el 0,50 % sobre el capital amortizado.

La comisión por amortización anticipada parcial: a percibir en el momento de su desembolso, será la pactada, igual o inferior al 1%.

#### 7.- RESPONSABILIDADES Y CONSECUENCIAS DE INCUMPLIMIENTO COMPROMISOS ASOCIADOS AL CONTRATO.

- 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.

-El Incumplimiento del "Compromiso Capital Social", consistente en la tenencia y/o suscripción, y mantenimiento durante toda la vigencia de la operación, de un importe mínimo pactado, en aportaciones al capital social, conllevará la no aplicación de bonificaciones al tipo de interés por cumplimiento de parámetros de bonificación o compensación por suscripción de productos y/o servicios de venta combinada, aun cuando reuniera el deudor los requisitos que dieran derecho a la aplicación de dichas bonificaciones.

\*El Incumplimiento de vinculaciones o parámetros de bonificación o compensación pactados, tendrá como consecuencia, la no aplicación de los puntos porcentuales de bonificación al diferencial aplicable al tipo de interés de referencia pactado o aplicables al tipo de referencia pactados, según se acuerde, en aquel periodo de interés variable donde se produzca el incumplimiento del parámetro de bonificación.

\*Otros Tipos de incumplimientos, que pueden tener como consecuencia y facultan a Banco de Crédito Cooperativo Acreedora 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 ejercitar, en su caso, la reclamación judicial de la total deuda, utilizando para ello cualquiera de los procedimientos que, ahora o en lo sucesivo establezcan las Leyes.

a) En los contratos de préstamo cuyo prestatario, fiador o garante sea una persona física y que estén garantizados mediante hipoteca o por otra garantía real sobre bienes inmuebles de uso residencial o cuya finalidad sea adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir para uso residencial el



prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato, pudiendo ejercitarse la acción hipotecaria, si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

- a.1.) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- a.2.) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:
  - i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.
  - ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.
- a.3.) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.
- 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 presente escritura no fuera inscrita en el Registro Competente, en el plazo de noventa días a contar desde el día de hoy 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 halle 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 Cajamar Caja Rural se constituyen en esta escritura, (quedando en este momento la parte deudora obligada a comunicar a Cajamar Caja Rural 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 Urbanos 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, cuantas escrituras de modificación, subsanación, aclaración u otras de la presente fueran necesarias para que ésta pueda quedar inscrita en el Registro Competente.
- j) Si 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 Cajamar Caja Rural. 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 Banco de Crédito Cooperativo acreedora.
- k) La negativa de la parte hipotecante a permitir las visitas de inspección que juzgue oportunas Cajamar Caja Rural, 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 tal 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 deudora en un porcentaje que permita al adquirente ejercer una influencia notable en la sociedad, u ostentar derechos de voto iguales o superiores al 10%, 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.

En operaciones con garantía personal, dentro o fuera del ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, serán las mismas causas de vencimiento anticipado antes indicadas, excepto las propias de garantía hipotecaria de los apartados c), d), e), h), i), j), k), l), m).

#### 8.- ADHESIÓN AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS REAL DECRETO-LEY 6/2012.

Banco de Crédito Cooperativo se encuentra adherido/a al Código de Buenas Prácticas Bancarias que se incluye como Anexo en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, tal y como el mismo ha sido modificado, en todas sus versiones. Contiene una serie de medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria. Las medidas previstas en el citado Real Decreto-ley se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria que estén vigentes a la fecha de entrada en vigor del citado Real Decreto, o que se suscriban posteriormente, cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión, e igualmente a los fiadores y avalistas hipotecarios respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario. La aplicación del Código de Buenas Prácticas se extenderá a las hipotecas constituidas en garantía de préstamos o créditos concedidos sobre vivienda habitual cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda del preceptuado en el art. 5 apartado 2 del Real Decreto Ley 6/2012 indicado.

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

1.-Reestructuración de deudas hipotecarias: Los deudores situados en umbral de exclusión, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda en un 20 por ciento del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que esté radicado dicho bien, con un límite absoluto de 300.000 euros. (Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995), podrán solicitar y obtener de Banco de Crédito Cooperativo un plan de reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma, en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras de la aplicación de las siguientes medidas:

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

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



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

#### 2.-Medidas complementarias y sustitutivas.

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

- a) Que el conjunto de los miembros de la unidad familiar carezca de cualesquiera otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- b) Que se trate de un crédito o préstamo garantizado con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma.
- c) Que se trate de un crédito o préstamo que carezca de otras garantías, reales o personales o, en el caso de existir estas últimas, que carezca de otros bienes o derechos patrimoniales suficientes con los que hacer frente a la deuda.
- d) En el caso de que existan codeudores que no formen parte de la unidad familiar, deberán estar incluidos en las circunstancias a), b) y c) anteriores.

\* Medidas complementarias: De resultar el plan de reestructuración inviable, los deudores situados en umbral de exclusión, que cumplan los requisitos adicionales indicados en el párrafo anterior, y el precio de adquisición de vivienda no sea superior al anteriormente indicado, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización que Banco de Crédito Cooperativo tendrá facultad para aceptar o rechazar. Al objeto de determinar la quita, Banco de Crédito Cooperativo empleará alguno de los métodos de cálculo indicados en el Código de Buenas Prácticas. Esta medida podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que se haya producido el anuncio de subasta. \*

\*Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: Dación en pago de la vivienda habitual. Los deudores que se encuentren situados en umbral de exclusión, cuyo precio de adquisición de vivienda no supere el que a continuación se indica, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en los términos previstos en el Código de Buenas Prácticas, en el plazo de doce meses desde la solicitud de la reestructuración. Solo podrán acogerse a las medidas sustitutivas (dación), del Anexo del RD-Ley 6/2012, los créditos o préstamos garantizados con hipoteca que recaiga sobre la única vivienda en propiedad del deudor o deudores y concedido para la adquisición de la misma, situados en umbral de exclusión, cuando el precio de adquisición del bien inmueble hipotecado no exceda del que resultaría de multiplicar la extensión del inmueble, por el precio medio por metro cuadrado para vivienda libre que arroje el Índice de Precios de la Vivienda elaborado por el Ministerio de Fomento para el año de adquisición del bien inmueble y la provincia en que esté radicada dicho bien, con un límite absoluto de 250.000 euros. Los inmuebles adquiridos antes del año 1995 tomarán como precio medio de referencia el relativo al año 1995.

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

#### 9.-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.

#### Normativa Sectorial de Aplicación.-

\* Respecto del cumplimiento de lo preceptuado en Ley 22/2010, de 20 de julio, del Código de Consumo de Cataluña, para operaciones de préstamos y/o crédito dentro de su ámbito de aplicación, informad que: Cumple en éste documento de Información Previa los requisitos incluidos en esta Ley, que también incluye:

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



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

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

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

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

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

#### INFORMACIÓN NECESARIA PARA EVALUAR LA SOLVENCIA DE POTENCIALES PRESTATARIOS.

Para poder realizar una evaluación adecuada de la solvencia de los potenciales prestatarios y tener un soporte documental adecuado para los modelos de scoring de Banco de Crédito Cooperativo, se informa precontractualmente de la documentación/información que es necesario aportar.

Además de la documentación mínima obligatoria que se detalla en cada caso, el órgano sancionador podrá solicitar la documentación/información adicional que se considera necesaria para la evaluación de la operación.

#### 1. Personas Físicas

##### 1.1.- ASALARIADOS.

Documentación económica a aportar por el cliente para grabación y estudio:

- Nota simple actualizada del bien objeto de hipoteca con una antigüedad no superior a 3 meses, para operaciones con garantía hipotecaria.
- Dos últimas nóminas oficiales. Para clientes con contrato indefinido se solicitará sólo la última nómina.- Dos últimas declaraciones de IRPF. En el caso de clientes con contrato indefinido donde se requerirá sólo la última.
- Contrato de trabajo firmado por la empresa contratante y por el trabajador. No será necesario si la nómina indica la antigüedad.
- Vida Laboral; sólo será obligatoria en el caso que se requiera en el estudio experto de la operación.
- Contrato de compraventa o presupuesto.
- Tasación actualizada del bien objeto de inversión que deberá estar realizada por empresa homologada por Banco de Crédito Cooperativo y libre de condicionantes, para operaciones de garantía hipotecaria.
- Nota de registro de los bienes detallados (registro de índices) y notas simples. Sólo será obligatorio a requerimiento del análisis experto.
- Contrato de alquiler o justificante de pago mensual del mismo (transferencia bancaria, recibo mensual u otra documentación justificativa) en el supuesto que el peticionario viva en un domicilio alquilado.

##### 1.2. AUTÓNOMOS.

Documentación económica a aportar por el cliente para grabación y estudio:

- Nota simple actualizada del bien objeto de hipoteca con una antigüedad no superior a 3 meses en operaciones con garantía hipotecaria.
- Dos últimas declaraciones de IRPF.
- Declaraciones de I.V.A del ejercicio en curso.
- Resumen de IVA del ejercicio anterior.
- Declaración de pagos a cuenta IRPF ejercicio en curso (mod. 130 y 131)
- Vida Laboral; sólo será obligatoria en el caso que se requiera en el estudio experto de la operación.
- Factura proforma o/y contrato de compraventa o/y presupuesto o/y proyecto técnico.
- Nota de registro de los bienes detallados (registro de índices) y notas simples. Sólo será obligatorio a requerimiento del análisis experto.





- Tasación actualizada del bien objeto de inversión que deberá estar realizada por empresa homologada por Banco de Crédito Cooperativo y libre de condicionantes, para operaciones con garantía hipotecaria.
- Contrato de alquiler o justificante de pago mensual del mismo (transferencia bancaria, recibo mensual u otra documentación justificativa) en el supuesto que el peticionario viva en un domicilio alquilado.

Documentación a aportar por el cliente en renovaciones de circulante bajo el ámbito de la ley de Financiación Empresarial:

1.- Autónomos.

- Dos últimas declaraciones de IRPF.
- Declaraciones de I.V.A del ejercicio en curso (Modelo 303).
- Declaración de pagos a cuenta IRPF ejercicio en curso (mod. 130 y 131).
- Resumen de IVA del año anterior (Modelo 390).

2. Personas Jurídicas

Documentación a aportar por cliente para grabación y estudio:

- Nota simple actualizada de bienes objeto de hipoteca con una antigüedad no superior a 3 meses, en caso de operaciones hipotecarias.
- Últimas cuentas anuales de los intervinientes, informe de auditoría (si está obligado) y cuentas consolidadas (si están obligado). Sólo será obligatoria esta documentación en el caso que se requiera en el estudio experto.
- Último impuesto de sociedades.
- Declaraciones de IVA del ejercicio en curso. Sólo será obligatoria en el caso que se requiera en el estudio experto de la operación.
- Balance y cuenta de resultados del año en curso. Sólo será obligatoria en el caso que se requiera en el estudio experto de la operación.
- Balance y cuenta de resultados del último ejercicio cerrado, salvo que se aporte impuesto de sociedades o informe de auditoría de ese ejercicio.
- Estudios económicos previsionales, en caso de proyectos o actividades nuevas, sólo será obligatoria en el caso que se requiera en el estudio experto de la operación.
- Contrato de compraventa o presupuesto.
- Tasación actualizada del bien objeto de inversión que deberá estar realizada por empresa homologada por Banco de Crédito Cooperativo y libre de condicionantes, para operaciones con garantía hipotecaria.
- Nota de registro de los bienes detallados (registro de índices) y notas simples. Sólo será obligatorio a requerimiento del análisis experto.
- Resumen de IVA del ejercicio anterior.
- Declaración periódica de IVA (mod.303) sólo será obligatoria a petición de los centros expertos.

Documentación a aportar por el cliente en renovaciones de circulante bajo el ámbito de la ley de Fomento de Financiación Empresarial:

- Impuesto de Sociedades de los dos últimos ejercicios.
- Cuentas anuales auditadas e informe de auditoría de los dos últimos ejercicios, sólo si están obligados a auditar y a requerimiento de los centros expertos.
- Cuentas anuales consolidadas, sólo si están obligados a realizar consolidación y a requerimiento del estudio experto de la operación.
- Resumen de IVA del ejercicio anterior.
- Declaraciones de IVA mensuales o trimestrales de los últimos 12 meses, sólo será obligatorio a criterio de los centros expertos.
- Balance y cuenta de Pérdidas y Ganancias provisional del año en curso. Sólo será obligatoria en el caso que se requiera en el estudio experto de la operación.
- Balance y Cuenta de Pérdidas y Ganancias del ejercicio del que aún no se ha presentado Impuesto de sociedades.

CENTRAL DE INFORMACIÓN DE RIESGOS.- A modo informativo, les indicamos, que de conformidad con lo dispuesto en la Ley 44/2002, de 22 de noviembre, de Medidas de Reforma del Sistema Financiero, Banco de Crédito Cooperativo está obligada a proporcionar a la Central de Información de Riesgos del Banco de España (en adelante, la CIR), sin necesidad de contar con el consentimiento de los Firmantes y sin que éstos puedan oponerse a ello, los datos necesarios para identificar a las personas con las que Banco de Crédito Cooperativo mantenga, directa o indirectamente, riesgos de crédito, así como las características de dichas personas y riesgos, incluyendo, en particular, las que afecten al importe y la recuperabilidad de éstos. Esta obligación se extiende a los riesgos mantenidos a través de entidades instrumentales integradas en los grupos consolidables de Banco de Crédito Cooperativo y a aquéllos que hayan sido cedidos a terceros manteniendo su administración, e incluye aquellos datos que reflejen una situación de incumplimiento por los Firmantes de sus obligaciones frente a Banco de Crédito Cooperativo, así como los que pongan de manifiesto una situación en la cual Banco de Crédito Cooperativo estuviera obligado a dotar una provisión específica en cobertura de riesgo de crédito, según lo previsto en las normas de contabilidad de aplicación a Banco de Crédito Cooperativo. Datos que deberán ser, en todo caso, exactos y puestos al día de forma que respondan con veracidad a la situación de los riesgos y de sus titulares en la fecha de la declaración.

Caso de que los Firmantes sean empresarios individuales y que el presente Contrato lo suscriban en el ejercicio de su actividad empresarial, quedan además informados de que en la citada declaración obligatoria a la CIR se hará constar su condición de empresario individual.





En cumplimiento, asimismo, de lo previsto en la citada Ley, los Firmantes quedan también informados de que Banco de Crédito Cooperativo tiene derecho a obtener informes sobre los riesgos de los Firmantes registrados en la CIR. La información así obtenida tendrá carácter confidencial y sólo podrá ser utilizada en relación con la concesión y gestión de créditos así como con la finalidad de asegurar el efectivo cumplimiento de la normativa sobre control de riesgos y cualquier otra que, en el ámbito de la supervisión cautelar a que esté sometida a Banco de Crédito Cooperativo, le sea de aplicación.

¿En qué momento debe aportarse esta documentación?

En el inicio del expediente, tras la solicitud de la operación, cuando se estudia la concesión o no de la operación. La documentación debe aportarse a la mayor brevedad posible, no debiendo superar más de 60 días naturales, salvo causa justificada, desde la solicitud de la operación, para evitar que pueda resultar rehusada.

ADVERTENCIA. Cuando no sea posible llevar a cabo una evaluación adecuada de la solvencia debido a que los potenciales prestatarios han optado por no facilitar la información o la verificación necesarias para llevar a cabo dicha evaluación, el préstamo no podrá concederse.

#### INFORMACIÓN SOBRE CONTRATACIÓN ELECTRÓNICA.-

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

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

Tanto en el caso de que se suscriba este documento con firma manuscrita digital biométrica como con cualquier otra firma electrónica, ya sea mediante claves de tarjeta de coordenadas y contraseña OTP recibida en móvil o certificado digital personal emitido tras identificación por video, o cualquier otra firma electrónica y sea cual sea el canal utilizado para emitirla, con su firma, presta/n su conformidad a la suscripción de este documento mediante las indicadas firmas electrónicas antes indicadas, y conviene/n en otorgar a los mecanismos de identificación aquí descritos, la misma validez y efectos jurídicos que la firma autógrafa. De igual modo, no se negarán efectos jurídicos a una firma electrónica que no reúna los requisitos de firma electrónica reconocida o cualificada, en relación a los datos a los que esté asociada por el mero hecho de presentarse en forma electrónica. El documento electrónico contiene sus firmas electrónicas manuscritas digitales o cualquier otra firma electrónica que se haya utilizado surtirá plenos efectos cuando se recaben las firmas de todos los titulares intervinientes en el documento firmado.

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

RECIBÍ: FECHA: \_\_\_\_\_