

## **FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL SOBRE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A TIPO FIJO (FIPRE)**

Sujeto a la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, sobre transparencia y protección del cliente de Servicios Bancarios.

El presente documento se **extiende a la fecha de entrega** en respuesta a su solicitud de información, y **no conlleva** para **Caja Rural Regional, 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 y/o como resultado de la obtención de la información de sus preferencias y condiciones financieras.

La información recogida en este documento **No** será de aplicación a las operaciones hipotecarias que se formalicen al amparo de Convenios especiales de Colaboración suscritos con Organismos Estatales, Autonómicos, o como consecuencia de la pertenencia de los solicitantes-prestatarios a Colectivos con especiales condiciones, pactadas con la Caja Rural Regional.

**La información resaltada en “negrita” en el presente documento debe ser considerada de especial relevancia para los CLIENTES.**

### **1.- DATOS ENTIDAD DE CRÉDITO:**

- **Entidad/Nombre Comercial:** CAJA RURAL REGIONAL SAN AGUSTIN FUENTE ALAMO MURCIA, Sdad. Cooperativa de Crédito. / CAJA RURAL REGIONAL.
- **Domicilio Social:** Calle Gran Vía, 1 - 30320 Fuente Álamo de Murcia.
- **Tel. :** 968596601.
- **Dirección página WEB.:** [www.ruralregional.com](http://www.ruralregional.com)
- **Autoridad de Supervisión:** Banco de España - [www.bde.es](http://www.bde.es)
- **Datos contacto del Servicio de Atención al Cliente:** [atencioncliente@ruralregional.com](mailto:atencioncliente@ruralregional.com)

### **2.- CARACTERÍSTICAS DEL PRESTAMO HIPOTECARIO:**

- **Préstamo en euros.** La información de esta ficha no corresponde a un préstamo en moneda extranjera.
- **Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble objeto de la hipoteca.** En el caso de préstamos hipotecarios, **se requiere la aportación de una garantía hipotecaria** y los porcentajes a financiar no deben de superar, **en función del tipo de bien y/o naturaleza del prestatario, el menor de los especificados a continuación:**

**\* Para Vivienda terminada, residencia habitual del prestatario:**

El **80%** sobre el **menor valor** entre el valor de tasación del inmueble y el precio de compra en escritura, impuestos y gastos no incluidos, acreditado documentalmente, (primero con el contrato de compraventa y después con la escritura pública).

**\* Para Segunda Vivienda terminada:**

El **70%** sobre el **menor valor** entre el valor de tasación del inmueble y el precio de compra en escritura, impuestos y gastos no incluidos, acreditado documentalmente (primero con el contrato de compraventa y después con la escritura pública).

**\* Para Resto de inmuebles terminados localizados dentro de entorno urbano:**

El **60%** sobre el **menor valor** entre el valor de tasación del inmueble y el precio de compra en escritura, impuestos y gastos no incluidos, acreditado documentalmente (primero con el contrato de compraventa y después con la escritura pública).

**\* Vivienda en Construcción a cargo del Prestatario,** el coste vendrá dado por el precio del terreno en escritura pública más el coste de construcción, incluidos los gastos necesarios y excluidos los gastos financieros y comerciales, financiándose, como máximo, **el menor valor** de los siguientes:

- a) Si es Vivienda Habitual, el **80%** sobre dicho coste o sobre el valor de tasación.
- b) Si no es Vivienda Habitual, el **60%** sobre dicho coste o sobre el valor de tasación.

**\* Para resto de Inmuebles o explotaciones (cuando en la operación intervenga un consumidor):**

El **50%** sobre el **menor valor** entre el valor de tasación y el precio de compra en escritura, impuestos y gastos no incluidos, acreditado documentalmente (primero con el contrato de compraventa y después con la escritura pública).

## **FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL SOBRE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A TIPO FIJO (FIPRE)**

Sujeto a la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, sobre transparencia y protección del cliente de Servicios Bancarios.

Ejemplo orientativo: Financiación de la adquisición de la primera vivienda habitual libre de cargas: Si el importe máximo del préstamo disponible en relación con el bien inmueble fuera un 80%, significa que si el valor de la vivienda que se quiere adquirir fuera de 150.000,00 €, el importe máximo que le Entidad podría concederle en préstamo sería de 120.000,00 €. Las financiaciones solicitadas están siempre supeditadas al estudio de la operación, la aprobación de los Órganos decisorios de la Entidad y a la propia política de riesgos de la Caja Rural Regional.

\* **Finalidad. Compra, Autopromoción de inmuebles y/o Rehabilitación o Reforma de Viviendas de uso residencial. Adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir, en los que intervenga un consumidor, se realizarán siempre a través de un préstamo hipotecario, nunca a través de una póliza de crédito.**

\* **Tipo de préstamo. Constitución de hipoteca, Subrogación entre Entidades.**

\* **Sistema de amortización o Tipo de cuota y Periodicidad de pagos:** Para amortización y pago de intereses, el sistema más extendido en la Caja Rural Regional es el método de amortización francés, de **Cuota Constante**, de capital + intereses; y con periodicidad **Mensual**.

\* **Disposición:** Única o por calendario en el caso de construcción.

\* **Plazos de amortización: Plazo máximo de duración: 20 años.**

**Existe una Norma en todos los préstamos hipotecarios y operaciones de crédito, que la edad del Prestatario sumada al plazo de duración de la operación no debe superar los 70 años.**

\* En el supuesto en que las garantías aportadas para la concesión del préstamo sean insuficientes, la Entidad valorará la necesidad de la aportación de **una garantía pignoraticia y/o personales adicionales**.

\* El prestatario **no tiene la opción de poder dar en pago** el inmueble hipotecado en garantía del préstamo, con carácter liberatorio de la totalidad de la deuda derivada del mismo.

\* **Consecuencias del incumplimiento del contrato de préstamo:**

1) El prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) 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**.

c) 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.

2) Adicionalmente, el incumplimiento de otras obligaciones del contrato podrá acarrear a los prestatarios y/o fiadores graves consecuencias, como por ejemplo el embargo o la venta forzosa de todos sus bienes presentes o futuros, así como los que se encontraran gravados en garantía del préstamo, la inscripción en ficheros de solvencia patrimonial y crédito, la dificultad para la obtención de un crédito, así como el devengo de los gastos y costas, intereses y comisiones derivados del impago o incumplimiento.

## **FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL SOBRE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A TIPO FIJO (FIPRE)**

Sujeto a la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, sobre transparencia y protección del cliente de Servicios Bancarios.

### **3.- TIPO DE INTERÉS (Fijo hipotecario):**

**\* Clase y nivel de tipo de interés aplicable:**

- Durante toda la vida del préstamo el tipo de interés a aplicar se situará entre el **2,97%** y el **5,50%**.

El tipo de interés, se pactará con los clientes, para cada operación de préstamo, en cada momento y en función de las tablas publicadas por la Entidad, y quedará determinado en la oferta personalizada posterior que se realice al cliente, en función de la información obtenida sobre sus datos personales, patrimoniales y su situación financiera.

### **4.- INTERÉS DE DEMORA**

En el supuesto de que el **préstamo hipotecario sea concedido a CONSUMIDORES:**

- A) Cuando la hipoteca no se constituya sobre inmueble de uso Residencial; los intereses moratorios serán equivalentes al interés ordinario pactado por el cliente y Caja Rural Regional, incrementado en dos puntos.** Sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto establecido en el art. 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.
- B) Cuando la hipoteca se constituya sobre inmueble de uso Residencial (Ley 5/2019 de 15 de marzo); los intereses moratorios serán equivalentes al interés ordinario pactado por el cliente y Caja Rural Regional, incrementado en tres puntos.** Sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto establecido en el art. 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En los supuestos de que el **préstamo hipotecario sea concedido a NO CONSUMIDORES** las amortizaciones, los intereses vencidos, los gastos estipulados en la cláusula no financiera segunda en cuanto sean anticipados por la Caja y las comisiones devengadas, que no sean pagadas a la Caja en las fechas de sus vencimientos, devengarán desde ese **momento un interés de demora equivalente al interés ordinario incrementado en cuatro puntos porcentuales**, que el prestatario acepta expresamente, hasta tanto no sean totalmente satisfechos, incluso después del vencimiento del préstamo, aunque lo haya sido de forma anticipada. Se devengará diariamente intereses de demora respecto de las cantidades impagadas al tipo de demora expresado en este mismo párrafo.

**En ambos supuestos:**

- No se podrán devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora sobre la misma cantidad impagada. Los intereses ordinarios dejarán de devengarse respecto de las cantidades impagadas, una vez producida la mora.
- Los intereses de demora se liquidarán en la fecha en que se satisfagan o, en su caso, cuando se produzca el vencimiento natural o anticipado del préstamo.

### **5.- VINCULACIONES Y GASTOS PREPARATORIOS**

**Servicios vinculados para la obtención de un préstamo hipotecario:**

Se informa al prestatario que para la obtención y tramitación de un préstamo hipotecario se precisa y conlleva los siguientes servicios y documentación:

- Tasación del bien a hipotecar, realizada por Tasadora homologada por el Banco de España y que no esté caducada.
- Que el bien, este en condiciones legales y registrales suficientes, para ser considerado bien de garantía hipotecaria.
- Estudio y comprobación de la Situación Registral de la finca.
- Notario para tramitar la Escritura a elección del Prestatario, que pagará la Entidad.

**\* Listado de productos o servicios vinculados para obtener el préstamo en las condiciones ofrecidas:**

- Producto obligatorio vinculado para obtener el préstamo: Seguro de daños del inmueble objeto de la hipoteca\*.

\* El importe estimado de un seguro de daños es de 115,00€ aproximadamente. La empresa con la que Caja Rural Regional tiene concertados los **servicios de seguros es: RGA Mediación, Operador de Banco de Seguros Vinculado, inscrito en el Registro de la Dirección General de Seguros con la clave OV-0006. Reg. Merc. De Madrid tomo 8205. Folio 89 Sección 8 Hoja M-10186. Las entidades aseguradoras son: Seguros Generales Rural, S.A. de Seguros y Reaseguros y Rural Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros.**

**FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL SOBRE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A TIPO FIJO (FIPRE)**

Sujeto a la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, sobre transparencia y protección del cliente de Servicios Bancarios.

- Otros servicios asociados al préstamo:

Caja Rural Regional tiene concertados, habitualmente, **los servicios de gestión o tramitación de las escrituras de hipoteca** y de todas las previas a nuestra operación de hipoteca que sean necesarias para conseguir su total inscripción en los Registros de la Propiedad correspondientes. Las escrituras se tramitarán todas ellas por la misma gestoría si se quiere disponer del importe del préstamo en el momento de la firma de la escritura en notaría, en lugar de en el momento de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

- Caja Rural Regional tiene concertados, habitualmente, **los servicios de tasación** con determinados profesionales y empresas.

Se comunica al prestatario el derecho que le asiste, de llevar a cabo la tasación del inmueble objeto de la hipoteca, y ser informado de la persona o entidad que se vaya a encargar de la gestión administrativa de la operación, **la entidad aseguradora** que, en su caso, vaya a cubrir las contingencias que la entidad exija para la formalización del préstamo; en caso de no tener concertada la tasación, puede aceptar alguna de las concertadas con la Entidad, teniendo en cuenta lo establecido en el artículo 4 de la Ley 1/2013 de 14 de mayo, que modifica la Ley 2/1981 de 25 de marzo, en el que se indica que cualquier tasación aportada por el prestatario, siempre que sea certificada por un/a tasador/a homologado/a por Banco de España y la tasación no esté caducada, según lo dispuesto legalmente.

- Gastos preparatorios:
  - a) **SEGUROS:** Se exigirá un seguro de daños (Seguro de incendios, elementos naturales y daños del inmueble hipotecado).

Los gastos derivados del pago de la prima del seguro de daños sobre la/s finca/s hipotecada/s y los de conservación de la/s finca/s hipotecada/s durante la vigencia del contrato de préstamo, **serán asumidos por la parte prestataria.** En el caso de este seguro, **se informa al prestatario que debe designar como beneficiario del mismo a Caja Rural Regional San Agustín Fuente Álamo Murcia Sdad. Coop. De Crédito.**

- b) - Otros gastos asociados a la prestación de determinados servicios por profesionales (importes orientativos):

Caja Rural Regional tiene concertados, habitualmente, estos servicios con determinadas empresas. El importe de estos servicios será en concepto de notas simples del Registro de la Propiedad entre 15€ y 18€ I.V.A. no incluido. Estos gastos se cargarán en la cuenta del peticionario del préstamo aun cuando dicho préstamo no llegue a formalizarse con Caja Rural Regional.

- **GESTORIA:** Caja Rural Regional tiene concertados los servicios de gestión o tramitación con determinadas gestorías, que aplican las siguientes tarifas a clientes de Caja Rural Regional:

TIPO DE OPERACION	COSTE (SIN IVA) EN EUROS
Tramitación de escrituras	150,00 euros

- **TASACIÓN:** Éste gasto será por cuenta de la parte prestataria, exclusivo y previo al estudio de la operación de préstamo hipotecario.

**FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL SOBRE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A TIPO FIJO (FIPRE)**

Sujeto a la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, sobre transparencia y protección del cliente de Servicios Bancarios.

- **GASTOS NOTARIALES, REGISTRALES Y TRIBUTOS Y/O ARANCELES** vinculados a la operación de préstamo hipotecario:

Concepto aplicable	Capital estimado			
	60.000 euros		120.000 euros	
	Base Imp.	%	Base Imp.	%
Impuesto A.J.D. (3)	90.000 euros	1,50	180.000 euros	1,50
Arancel Notarial	90.000 euros	0,30	180.000 euros	0,19
Arancel Registral	90.000 euros	0,14	180.000 euros	0,10

(3) Salvo regulación específica del tipo de gravamen para cada Comunidad Autónoma, que implicará la oscilación entre el 0,1% y 1,5%.

**Serán asumidos por la parte prestataria los aranceles notariales, impuestos y gastos que deriven de la expedición, a solicitud de la PARTE PRESTATARIA, de copias, actas o testimonios de la escritura notarial.**

**Serán asumidos por Caja Rural Regional:**

- i) los aranceles notariales relativos al otorgamiento de la escritura de hipoteca con finalidad de Compra, Autopromoción de inmuebles de uso residencial, o para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles en los que intervenga un consumidor, y
- ii) los aranceles de inscripción de la escritura de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad con finalidad de Compra, Autopromoción de inmuebles de uso residencial, o para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles en los que intervenga un consumidor.

- **IMPUESTOS:** Los impuestos relativos a la constitución, modificación y cancelación de la hipoteca serán asumidos **por quien resulte ser sujeto pasivo de tales impuestos** de conformidad con la normativa tributaria que sea aplicable en cada momento.

**6.- COMISIONES Y GASTOS A APLICAR POR CAJA RURAL REGIONAL VINCULADAS AL PRESTAMO HIPOTECARIO**

- **Comisión de Apertura:** Entre el 0,50 % y el 3,50 % del Capital prestado (Min. 750,00€).
- **Comisión por Subrogación de Acreedor:** 0,15 % capital pendiente pago si la misma se realiza en los 3 primeros años de vigencia del préstamo, a partir del tercer año no devengará comisión alguna.
- **Comisión de Pago Anticipado del Préstamo:** (Pérdida Financiera\*):
- **A) Tipo Fijo:** el 2,00% en los primeros 10 años de vigencia del préstamo y el 1,50% a partir de los 10 primeros años. La Base de esta comisión sería el capital amortizado en cada momento, con el límite máximo de la pérdida financiera\*.

\* Se entiende por Perdida Financiera la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la amortización o reembolso anticipado y el valor presente de mercado del Préstamo, según lo previsto en la Normativa vigente.

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 el reembolso anticipado. El tipo de interés de actualización que se aplica para el cálculo del valor actual será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. Dicho tipo de interés de actualización según la Orden EHA/2899/2011 en su redacción dada por la Orden ECE/482/2019 de 26 de abril, será el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará Banco de España y a los que añadirá un diferencial. Este diferencial se fija como la diferencia existente en la fecha de Formalización, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta fecha de su vencimiento.

El valor de los Interest Rate Swap (IRS) correspondiente, podrá ser consultado en la página web del Banco de España o en la fuente que la sustituya.

**FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL SOBRE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A TIPO FIJO (FIPRE)**

Sujeto a la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, sobre transparencia y protección del cliente de Servicios Bancarios.

**-Gasto por reclamación de posiciones deudoras vencidas:** Por los gastos en que la Caja incurra (directos, estructurales, individuales y/o concretos) por el servicio de comunicación y la gestión realizada, para informar al CLIENTE de la existencia de posiciones deudoras vencidas, al objeto de que se realice su regularización, para evitar al CLIENTE unos mayores costes financieros y de otro tipo, la posible inclusión en registros de solvencia que perjudiquen el acceso al crédito o el vencimiento anticipado del contrato, siempre que sean realizadas de forma efectiva gestiones de información sobre dichas posiciones deudoras vencidas (desplazamientos, comunicaciones y gestiones presenciales, a distancia, teléfono, sms, correo, fax, gestores externos especializados o cualquier otra gestión realizada en dicho sentido) personalizadas y no automatizadas cada vez que se produzca un impago de cualquiera de las obligaciones asumidas por la parte PRESTATARIA en virtud del presente contrato se repercutirán al CLIENTE los costes generados a la ENTIDAD para la reclamación la posición deudora vencida, por una sola vez para el mismo saldo deudor vencido, mientras el CLIENTE mantenga dicha posición vencida, aunque la posición deudora se prolongue más de un periodo de liquidación. La PRESTATARIA acepta expresamente este servicio y su coste.

El importe máximo del gasto por reclamación de posiciones deudoras vencidas, será de: **CUARENTA Y CINCO EUROS (45,00 €)**.

**7.- TASA ANUAL EQUIVALENTE (TAE) Y COSTE TOTAL DEL PRÉSTAMO:**

T.A.E., es el coste efectivo total del préstamo expresado en porcentaje anual. La TAE, sirve al cliente para comparar con un valor más exacto las diferentes ofertas financieras. Su cálculo está regulado por el Anexo II de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, Reguladora de los Contratos de Crédito Inmobiliario. Es obligatorio que figure en todas las ofertas y contratos de préstamos en todas las Entidades Financieras. Se presentan a continuación distintos ejemplos representativos de este producto.

ESCENARIO 1. DATOS DE LA SIMULACIÓN PARA ADQUISICION DE VIVIENDA HABITUAL					
Importe Hipoteca		100.000,00 €	TIN Fijo	3,500%	
Plazo		20 años	Comisión de Apertura	1.500,00 €	
Cuota mensual (239 cuotas)		579,96 €	Última cuota	579,85 €	
TOTAL PRÉSTAMO					
A: Capital concedido	B: Intereses	C: Gastos de Tasación	D: Gastos Seguro de Daños	E: Gastos Prod. Bonificaciones	F: Comisión Apertura
100.000,00 €	39.190,29€	250,00 €	2.300,00 €	0,00 €	1.500,00 €
Importe Total Adeudado (A+B+C+D+E+F)		143.240,29 €	TAE *	3,960%	

\* TAE calculada para el caso de adquisición de vivienda habitual para un consumidor con garantía hipotecaria de la misma. Se ha aplicado un TIN Fijo del 3,500% para toda la vida del préstamo y una comisión de apertura de 1,50%.

ESCENARIO 2. DATOS DE LA SIMULACIÓN PARA ADQUISICION DE VIVIENDA HABITUAL					
Importe Hipoteca		150.000,00 €	TIN Fijo	3,500%	
Plazo		20 años	Comisión de Apertura	2.250,00 €	
Cuota mensual (239 cuotas)		869,94 €	Última cuota	869,91 € €	
TOTAL PRÉSTAMO					
A: Capital concedido	B: Intereses	C: Gastos de Tasación	D: Gastos Seguro de Daños	E: Gastos Prod. Bonificaciones	F: Comisión Apertura
150.000,00 €	58.785,57€	250,00 €	2.300,00 €	0,00 €	2.250,00 €
Importe Total Adeudado (A+B+C+D+E+F)		213.585,57 €	TAE **	3,885%	

\*\* TAE calculada para el caso de adquisición de vivienda habitual para un consumidor con garantía hipotecaria de la misma. Se ha aplicado un TIN Fijo del 3,500% para toda la vida del préstamo y una comisión de apertura de 1,50%.

**FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL SOBRE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A TIPO FIJO (FIPRE)**

Sujeto a la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, sobre transparencia y protección del cliente de Servicios Bancarios.

ESCENARIO 3. DATOS DE LA SIMULACIÓN PARA ADQUISICION DE VIVIENDA HABITUAL					
Importe Hipoteca		100.000,00 €	TIN Fijo		3,000%
Plazo		15 años	Comisión de Apertura		1.350,00 €
Cuota mensual (179 cuotas)		690,58 €	Última cuota		690,94 €
TOTAL PRÉSTAMO					
A: Capital concedido	B: Intereses	C: Gastos de Tasación	D: Gastos Seguro de Daños	E: Gastos Prod. Bonificaciones	F: Comisión Apertura
100.000,00 €	24.304,76€	250,00 €	1.725,00 €	0,00 €	1.350,00 €
Importe Total Adeudado (A+B+C+D+E+F)		127.629,76 €	TAE ***		3,490%

\*\*\* TAE calculada para el caso de adquisición de vivienda habitual para un consumidor con garantía hipotecaria de la misma. Se ha aplicado un TIN Fijo del 3,000% para toda la vida del préstamo una comisión de apertura de 1,35%.

ESCENARIO 4. DATOS DE LA SIMULACIÓN PARA ADQUISICION DE VIVIENDA HABITUAL					
Importe Hipoteca		150.000,00 €	TIN Fijo		3,000%
Plazo		15 años	Comisión de Apertura		2.025,00 €
Cuota mensual (179 cuotas)		1.035,87 €	Última cuota		1.036,45 €
TOTAL PRÉSTAMO					
A: Capital concedido	B: Intereses	C: Gastos de Tasación	D: Gastos Seguro de Daños	E: Gastos Prod. Bonificaciones	F: Comisión Apertura
150.000,00 €	36.457,18 €	250,00 €	1.725,00 €	0,00 €	2.025,00 €
Importe Total Adeudado (A+B+C+D+E+F)		190.457,18 €	TAE ****		3,408%

\*\*\*\* TAE calculada para el caso de adquisición de vivienda habitual para un consumidor con garantía hipotecaria de la misma. Se ha aplicado un TIN Fijo del 3,000% para toda la vida del préstamo y una comisión de apertura de 1,35%.

**ASPECTOS COMUNES PARA LAS HIPOTESIS DE CÁLCULO DE TODOS LOS ESCENARIOS**

- **Todas las financiaciones solicitadas en Caja Rural Regional, están supeditadas al estudio de la operación, la aprobación por los Órganos decisorios de la Entidad y a la política de admisión de riesgos de la misma.**
- Las cuotas de amortización del préstamo han sido calculadas con el método de amortización francés (cuotas mensuales iguales) y de que la parte de la cuota a pagar cada mes en concepto de intereses, se calcula mediante la siguiente fórmula:  $R_i = (C \times R \times T) / \text{Base de cálculo}$ ; siendo:  $R_i$ = importe de intereses,  $C$ = capital pendiente vencimiento al inicio del periodo de liquidación,  $R$ = tipo interés contractual anual,  $T$ = días comerciales del periodo de liquidación (360 días). Fórmula método de amortización francés:  $A = C \times [I \times (1 + I)^N] / [(1+I)^N - 1]$ ; siendo  $A$  = Cuota,  $C$  = Crédito concedido,  $I$  = Tipo de interés del periodo a plazo en tanto por uno,  $N$  = Número de plazos pendientes.
- Se incluyen todos los gastos relacionados con el estudio, concesión y formalización del préstamo en la fecha de firma del contrato.
- Las cuotas se pagan mensualmente y todos los meses del año tienen igual número de días.
- No existen periodos de carencia, y el primer pago se efectúa exactamente un mes después de haber formalizado el préstamo.
- Se ha supuesto un coste de tasación de 250€ para cada hipótesis y un coste de seguro de daños de 115€ anuales.
- Se supone que las primas de los seguros no cambian a lo largo de toda la vida de la hipoteca. Las primas de los seguros han sido cotizadas por la compañía Seguros Generales Rural, S.A. RGA Mediación, Operador de Banco de Seguros Vinculado, inscrito en el Registro de la Dirección General de Seguros con la clave OV-0006. Reg. Merc. De Madrid tomo 8205. Folio 89 Sección 8 Hoja M-10186. Las entidades aseguradoras son: Seguros Generales Rural, S.A. de Seguros y Reaseguros y Rural Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros.

## **FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL SOBRE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A TIPO FIJO (FIPRE)**

Sujeto a la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, sobre transparencia y protección del cliente de Servicios Bancarios.

### **8.- AMORTIZACIÓN ANTICIPADA**

**En prestatario deberá comunicar a la Entidad Prestamista su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo en un plazo inferior a un mes a la fecha en que desea realizarlo.**

- **Amortización total o parcial durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo: 2,00%** sobre el capital amortizado, con el límite de la pérdida financiera que ello supusiera para Caja Rural Regional.
- **Amortización total o parcial trascurridos los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo: 1,50%** sobre el capital amortizado, con el límite de la pérdida financiera que ello supusiera para Caja Rural Regional.

### **9.- INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS VINCULADOS AL PRÉSTAMO. CONSECUENCIAS PARA EL CLIENTE Y ALCANCE DE LA GARANTÍA ASOCIADA AL PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

a) **En caso de impago o incumplimiento** de las obligaciones previstas en la escritura, la Caja podrá resolver anticipadamente y reclamar en la vía judicial el cumplimiento de dichas obligaciones. Podrá acarrear a los intervinientes graves consecuencias, por ejemplo el embargo o la venta forzosa de todos sus bienes presentes o futuros, así como los que se encontraran gravados en garantía del préstamo, la inscripción en ficheros de solvencia patrimonial y crédito, la dificultad para la obtención de un crédito, así como el devengo de los gastos y costas, intereses y comisiones derivados del impago o incumplimiento.

b) **Los ingresos de los prestatarios pueden variar.** Éstos deben asegurarse de que si dichos ingresos disminuyen aún seguirán pudiendo hacer frente a los pagos previstos durante la vigencia del préstamo.

c) **Pueden perder su vivienda si no se efectúan los pagos previstos** en la escritura puntualmente.

d) **Los prestatarios y fiadores responden ante la Caja del pago del préstamo**, no sólo con su vivienda y bienes hipotecados, sino con todos sus bienes presentes y futuros.

**10.- ADHESIÓN AL CÓDIGO DE BUENAS PRACTICAS BANCARIAS:** El Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos establece una serie de mecanismos conducentes a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago y al que se incorporó un código de buenas prácticas al que podrán adherirse las entidades. **CAJA RURAL REGIONAL**, está adherida al mencionado código de buenas prácticas en su nueva redacción dada por el **Real Decreto-ley 1/2015**, de 27 de febrero, de mecanismo de segunda oportunidad, reducción de carga financiera y otras medidas de orden social", en el cual se establecen las medidas previas a la ejecución hipotecaria que se indican a continuación:

**Reestructuración de deudas hipotecarias:** Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista en el artículo 3.2 del citado real decreto-ley, de acuerdo con las limitaciones que en dicho real decreto-ley igualmente se establecen.

**Medidas complementarias:** Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el párrafo anterior resulte inviable dada su situación económico financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en el citado real decreto-ley, que la entidad tendrá facultad para aceptar o rechazar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

También se establecen en el Código de buenas prácticas medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria, en concreto podrán solicitar la Dación en pago de su vivienda habitual aquellos para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables conforme a lo indicado anteriormente, y de acuerdo con los términos previstos en el mencionado real decreto-ley.

### **11.- TRAMITACIÓN DE LA OPERACIÓN DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO LEY 5/2019 –REGULADORA DE CRÉDITO INMOBILIARIO- ETAPAS:**

**1.- Información Precontractual (FIPRE):** Oferta genérica publicada en web pública y condiciones genéricas del préstamo, sin datos del posible cliente.

**2.- Pre-oferta:** Oferta personalizada, con 30 días de duración y con datos del cliente y del posible préstamo.

**3.-** Una vez aportados, la tasación, los datos económicos necesarios y el expediente desde la oficina, se somete a la consideración del Departamento de Riesgos y sanción de la operación.

**4.-** Una vez Aprobada la operación de Préstamo, se emite la documentación, se firma por todas las partes y se remite al Notario elegido por el/los prestatarios, **con al menos 10 días de anterioridad a la firma de la Escritura:**

- **Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN).**



## **FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL SOBRE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A TIPO FIJO (FIPRE)**

Sujeto a la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, sobre transparencia y protección del cliente de Servicios Bancarios.

- **Ficha de Información Advertencias Estandarizadas (FIAE).**
- **Condiciones del Seguro de daños del bien a hipotecar (Vinculado) exigido para el préstamo.**
- **Advertencia por escrito a los intervinientes de la obligación de recibir asesoramiento personalizado y gratuito del Notario que designen.**
- **Información clara y veraz de todos los gastos que conlleva el préstamo, con detalle de los mismos y quien los paga (Entidad y/o Prestatario/s).**
- **Formulario – Borrador- de la Minuta adaptada de la Escritura de Hipoteca a firmar en su día.**
- **Manifestación de recepción de la documentación y de explicación de su contenido.**

5.- **El Notario** dentro de los 10 días siguientes a recibir y revisar la documentación remitida, convocará a los prestatarios – Fiadores e hipotecantes no deudores, en su caso, y siempre con al menos 24 horas de antelación a la firma de la Escritura, para explicar y comprobar que todos los intervinientes han comprendido los riesgos y condiciones del préstamo, y con ello levantará **Acta de Conformidad que firmarán** y cuya referencia se incorporará posteriormente a la Escritura de Hipoteca.

6.- **Firma de la Escritura de Préstamo Hipotecario.**

7.- **Liquidación y pago de Impuestos, y su posterior presentación al correspondiente Registro de la Propiedad.**

### **TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.**

La presente cláusula resume nuestra política de protección de datos, y en su caso puede añadir alguna especificación propia del servicio o producto que ahora contrata. Puede consultar la información ampliada correspondiente en su oficina o canal habitual, así como en la web de la:

**Entidad-Responsable: CAJA RURAL REGIONAL S.AGUSTIN FUENTE ALAMO MURCIA, SDAD. COOP. DE CRÉDITO.**

#### **¿Por qué se tratan sus datos?:**

Tratamos sus datos necesariamente en cumplimiento de las normas y sus contratos o solicitudes. Adicionalmente podremos tratar sus datos basándonos en su consentimiento (que siempre puede revocar sin perjuicio alguno), o en el interés legítimo del Responsable cuando el tratamiento sea necesario para la satisfacción de necesidades del responsable siempre que no prevalezca su privacidad, y salvo que se haya opuesto anteriormente, o lo haga ahora.

En caso de que actúe por cuenta de una persona jurídica, o de un tercero, sus datos de contacto se tratarán igualmente para mantener la relación jurídica.

#### **¿Para qué finalidades se tratan sus datos?:**

Los datos se tratarán:

- a) Necesariamente para (i) cumplir las normas, y el ordenamiento jurídico en general, así como (ii) cumplir sus contratos y solicitudes.
- b) Adicionalmente, y salvo que se oponga, también se tratarán para (i) remitirle comunicaciones comerciales de productos que comercializamos similares o relacionados a los contratados sin afectar a su expectativa de privacidad, (ii) elaborar perfiles particulares para ajustar nuestra relación y ofertas con Vd., (iii) analizar su solvencia con datos internos para remitirle comunicaciones, como por ejemplo sobre créditos pre concedidos o financiación; (iv) actualizar sus datos y enriquecerlos con datos públicos con fines comerciales. (v) crear modelos de comportamiento a través de datos anónimos y seudonimizados para fines comerciales.

#### **¿Quiénes podrán ver sus datos?:**

Solo el responsable, salvo que nos haya dado su consentimiento para su cesión, o esta venga impuesta por una norma. Así, sus datos serán cedidos a las autoridades para cumplir las normas, entre otras a la Agencia Estatal de Administración Tributaria, y al Banco de España, especialmente a la CIRBE (Central de Información de Riesgos del Banco de España), donde se incluirá la información de su identificación asociada a los productos que puedan implicar un riesgo por impago. Si en algún momento comprueba algún error en CIRBE, por favor permítanos actuar ágilmente para subsanarlo, para lo que le rogamos contacte con nuestro “DPD” con la referencia “ERROR EN CIRBE”.

En caso de impago, la deuda y sus datos identificativos se incluirán en alguno de los ficheros siguientes de información crediticia: ASNEF EQUIFAX gestionado por la sociedad Asnef- Equifax Servicios de Información sobre Solvencia y Crédito, S.L. y BADEXCUG, gestionado por Experian Bureau de Crédito S.A. Una relación actualizada de dichos proveedores de ficheros puede encontrarse en la información adicional. Del mismo modo, estos datos se comunicarán a las empresas y profesionales contratados para su reclamación extrajudicial y judicial. Si en algún momento comprueba algún error en estos ficheros, le rogamos contacte con nuestro “DPD” con la referencia “ERROR EN FICHEROS SOLVENCIA”.

En particular, para llevar a cabo la formalización de la hipoteca, será preciso contar con un tasador homologado, con un Notario, Registro de la Propiedad, Gestoría, etc. Además, si contrata uno de los seguros que comercializamos, los datos se comunicarán a la aseguradora correspondiente, normalmente la entidad de nuestro grupo RGA MEDIACIÓN, O.B.S.V., S.A. y a las compañías aseguradoras “RGA, SEGUROS GENERALES RURAL, S.A.” Y RGA RURAL VIDA, S.A., o las que figuren en cada momento en la información adicional.



## **FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL SOBRE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A TIPO FIJO (FIPRE)**

Sujeto a la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, sobre transparencia y protección del cliente de Servicios Bancarios.

### **Procedencia y obligaciones a la hora de comunicar sus datos:**

Los datos tratados proceden de Vd. mismo, o de terceros a los que ha dado su autorización, como serían los autorizados, menores o incapaces para los que contrate algún producto.

En caso de que suministre datos de terceras personas, deberá contar con el consentimiento de los mismos y trasladar las presentes cláusulas que se entienden aceptadas por aquellos.

El interesado, o quien actúe por su cuenta, deberá notificar al responsable las variaciones que se produzcan en los datos facilitados. Esto es especialmente importante en los casos en que, por ejemplo, cambie de dirección o número de teléfono móvil.

### **Plazos de conservación de sus datos.**

Mantendremos sus datos mientras sea cliente de nuestra entidad. A partir de ese momento, solo se conservarán bloqueados (es decir a disposición de las autoridades correspondientes y para la defensa de la entidad) aquellos datos mínimos necesarios relativos a las operaciones y transacciones realizadas para poder atender cualquier reclamación mientras no hayan prescrito las responsabilidades derivadas de la relación contractual. Los plazos aplicables a estas responsabilidades son de 20 años para la legislación hipotecaria. Transcurridos los plazos de prescripción se procederá a la cancelación final de los mismos.

### **¿Qué derechos tiene?:**

Podrá ejercitar sus derechos de acceso, rectificación, supresión, cancelación, oposición, limitación, y portabilidad de sus datos ante el Delegado de Protección de Datos de la entidad enviando un correo electrónico a la dirección indicada anteriormente. Puede solicitar intervención humana en decisiones automatizadas. Recuerde que siempre puede revocar el consentimiento otorgado sin ningún perjuicio para Vd. Además, tiene Vd. Derecho a presentar cualquier reclamación ante la Agencia Española de Protección de Datos (AEPD) [www.agpd.es](http://www.agpd.es).

Puede gestionar sus oposiciones ahora o en cualquier momento en el futuro a través de su canal habitual.

**FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL SOBRE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS A TIPO FIJO (FIPRE)**

Sujeto a la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, sobre transparencia y protección del cliente de Servicios Bancarios.

**RECIBI DE LA FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL DE PRESTAMO HIPOTECARIO.**

Los intervinientes, por medio del presente recibí expresamente confirman que **CAJA RURAL REGIONAL** les ha entregado en este acto la Ficha de Información Precontractual, o previa a la Oferta Vinculante, que consta de 11 hojas y que recoge la información requerida en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, y demás normativa de aplicación. Asimismo, manifiestan que se les ha informado y son conocedores de que en la página web de la Entidad se podrá encontrar en todo momento una versión actualizada de esta FIPRE, de la demás información precisa para la contratación de préstamos hipotecarios, del folleto de tarifas de comisiones y gastos repercutibles de la Entidad. Que de forma previa, clara y comprensible se ha informado a todos los intervinientes sobre el coste comparativo con otros productos de la propia Entidad y le han facilitado las explicaciones adecuadas y suficientes para comprender los términos esenciales de la financiación ofertada y del producto que se adecua mejor a sus necesidades financieras con objeto de que adopten una decisión informada.

En ....., a ..... de..... de .....

**SOLICITANTE/S**

**NIF**

.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....
.....	.....

**POR LA ENTIDAD**

.....	.....
-------	-------