

MODELO FIPRE PRÉSTAMO HIPOTECARIO (PH042-HIPOTECA VIVIENDA)

* Las informaciones resaltadas en negrita son especialmente relevantes

El presente documento se extiende el 18/01/2018 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.

Las condiciones generales de la contratación de los créditos y préstamos hipotecarios que oferta Cajamar Caja Rural, se encuentra a su disposición en las oficinas de Cajamar Caja Rural, y es accesible desde la web de Cajamar Caja Rural, www.cajamar.es, estando adaptadas a los requerimientos de contenido de la ficha europea de información normalizada (FEIN).

1. ENTIDAD DE CRÉDITO

- Identidad /Nombre comercial: Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A., con CIF nº A-86853140.
- Domicilio social: Paseo de la Castellana nº 87- 28046- Madrid.
- Número de teléfono: 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
- Datos de contacto del Servicio de Atención al cliente:
Grupo Cooperativo Cajamar
SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE
Plaza Barcelona, 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:

Grupo Cooperativo Cajamar
SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE
Plaza Barcelona, nº 5 – 04006 Almería
servicioatencioncliente@grupocooperativocajamar.es

En caso de presentación de la reclamación o queja por medios informáticos o telemático, deberá permitir su lectura, impresión y conservación de los documentos, ajustándose a las exigencias previstas en la Ley 59/2003, de 19 de Diciembre, de firma electrónica.

El plazo máximo para la tramitación y resolución de la reclamación será de dos meses desde su presentación. Dispone de la información sobre el procedimiento en la página web de .

Si no resolvemos internamente la reclamación a su entera satisfacción puede usted dirigirse al Departamento de Conducta de Mercado y Reclamaciones del Banco de España o ponerse en contacto con la red FIN-NET para obtener las señas del organismo equivalente en su país.

1.2. ENTIDAD ADMINISTRADORA DE LA OPERACIÓN DE PRÉSTAMO

- Identidad /Nombre comercial: Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito, en adelante Cajamar Caja Rural.
- Domicilio social: Plaza de Barcelona, 5, 04006 ALMERÍA (Almería)
- Número de teléfono: +34 901 511 000 / +34 902 206 020
- Correo electrónico: cajamar@grupocooperativocajamar.es
- Dirección de página electrónica: www.cajamar.es

ENTIDAD ADMINISTRADORA DE ESTA OPERACIÓN: La gestión y administración del Préstamo solicitado, de resultar aprobado, se efectuará y llevará a cabo por Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito, en adelante, Cajamar Caja Rural o La Entidad Administradora, de tal forma que Cajamar Caja Rural podrá realizar, en los más amplios términos, cuantos actos resulten precisos y necesarios para la gestión y administración del Préstamo, incluyendo la custodia de la documentación mediante la que se instrumente el mismo. A tal fin, la parte prestataria consentirá que Banco de Crédito Cooperativo formalice cuantos pactos y contratos resulten precisos entre Banco de Crédito Cooperativo y Cajamar Caja Rural mediante los que se regulen los servicios de gestión y administración del Préstamo que desempeñará Cajamar Caja Rural. Igualmente, la parte prestataria autorizará expresa e irrevocablemente que Cajamar Caja Rural pueda llevar a cabo cuantas actuaciones resulten precisas, necesarias o convenientes, en su condición de administradora y gestora del Préstamo, incluyendo el tratamiento de sus datos personales. Sin perjuicio de lo anterior, la parte prestataria autorizará expresa e irrevocablemente a Banco de Crédito Cooperativo para que pueda sustituir en cualquier momento a la Entidad Administradora, así como que ésta pueda subcontratar los referidos servicios, sin más requisito que la comunicación a la parte prestataria de dicha sustitución o subcontratación.

2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

- Importe: Garantía hipotecaria: Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble: hasta el 80% del menor valor de adquisición o de tasación. Ejemplo: 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: Adquisición, rehabilitación y construcción de vivienda habitual. Subrogación operaciones hipotecarias Ley 2/94. Subrogación en general –vivienda. Refinanciación de deudas.

- Tipo de préstamo: Sistema de amortización cuota constante.

Los intereses devengados durante toda la vida del préstamo serán aplicables sobre la parte del capital que esté pendiente de amortizar, aplicándose los saldos deudores diarios y abonándose mensualmente.

- Plazo de amortización: Plazo máximo: 30 años.

- Periodicidad de los pagos: Mensual

- Divisas distintas a la moneda en curso: Este préstamo solo se puede contratar en Euros.

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 La Entidad (apartado Tablón de Anuncios) indicada en el punto 1 de éste documento y en la página Web de Banco de España www.bde.es

3. TIPOS DE INTERÉS

Clase y Tipo de interés aplicable:

Tipo de interés fijo durante los 3 primeros años

Tipo de interés variable que será de aplicación cumplidos esos tres primeros años:

Referencial (Euribor Anual Oficial) + Diferencial (el diferencial se suma al Referencial).

Tipo interés
2,25% los tres primeros años
Resto:
- Euribor +2,00p.p.

El interés se revisará anualmente, en periodo variable, esta revisión actualizará el tipo de interés dependiendo del Referencial.

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.

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

- Euribor: Se define la referencia interbancaria a un año (Euribor) como la media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euríbor® que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euríbor® al plazo de doce meses.

Respecto al tipo de interés de la operación:

Se indican las condiciones de tipo de interés al que el producto ofrece actualmente, éste es un interés variable referenciado al/los tipo/s de referencia indicado/s, esta variabilidad referenciada supone que el tipo de interés de la operación puede variar, tanto al alza como a la baja, en cualquier fecha de revisión a lo largo de la vida de la operación.

El cliente podría solicitar a La Entidad Administradora el tipo de interés a tipo fijo para esta operación (Cajamar Caja Rural se reserva el derecho de aceptar o denegar este cambio de tipo de interés), en este caso, la operación contaría, durante la vigencia de la misma, con un tipo de interés conocido (resultado de la negociación entre el cliente y Cajamar Caja Rural) que únicamente podría variar, en su fecha de revisión, según la contratación de Bonificaciones y/o Capital Social, es decir, en ningún caso el tipo de interés fijo contratado podrá ser modificado unilateralmente por el Banco de Crédito Cooperativo en base a las condiciones del mercado financiero, manteniéndose el tipo de interés contratado durante toda la vida de la operación.

Tipos de referencia Oficiales publicados en la página Web del Banco de España www.bde.es, correspondientes a los últimos 12 meses:

Mercado hipotecario: Tipos de referencia oficiales					
	Interbancarios		Tipo medio préstamos hipotecarios Adquisición Vivienda Libre	Interest Rate Swap (IRS) a 5 años	Deuda Pública Rendimiento interno mercado secundario entre 2 y 6 años
	Mibor a 1 año	Euribor a 1 año	Entre 1 y 5 años Entidades de Crédito Zona Euro Euro		
2015					
Septiembre	0.154	0.154	--	0.390	0.641
Agosto	0.161	0.161	2.260	0.395	0.579
Julio	0.167	0.167	2.250	0.463	0.573
Junio	0.163	0.163	2.330	0.521	0.555
Mayo	0.165	0.165	2.400	0.384	0.535
Abril	0.180	0.180	2.450	0.216	0.585
Marzo	0.212	0.212	2.470	0.275	0.655
Febrero	0.255	0.255	2.530	0.302	0.712
Enero	0.298	0.298	2.520	0.318	0.758
2014					
Diciembre	0.329	0.329	2.530	0.401	0.828
Noviembre	0.335	0.335	2.630	0.420	0.883

Octubre	0.338	0.338	2.690	0.459	0.968
---------	-------	-------	-------	-------	-------

3.1. Impago – Cuotas vencidas y no satisfechas – Interés de demora:

TIPO DE INTERÉS DE DEMORA: El principal del préstamo vencido y no satisfecho, es decir, el importe correspondiente al capital de las cuotas impagadas, devengará a favor de Banco de Crédito Cooperativo, desde el momento en que se produce el impago, un interés de demora nominal anual igual a tres veces el Interés Legal del Dinero que se encuentre vigente en el momento de producirse la mora de la parte prestataria en el pago de las cuotas, por todo el tiempo que transcurra entre el vencimiento y el pago efectivo de las mismas. Este tipo de interés será aplicable también en los supuestos de reclamación judicial.

Los intereses de demora se calcularán sobre el principal vencido y pendiente de pago y no serán objeto de capitalización, salvo en los casos en que legalmente esté prevista de forma expresa la posibilidad de su capitalización.

Los intereses de demora se generarán diariamente sobre el capital pendiente de pago.

En el supuesto que la/s finca/s que se hipoteca/n tenga la condición de vivienda habitual en el momento de producirse una eventual reclamación judicial o extrajudicial de la deuda, Banco de Crédito Cooperativo solo podrá reclamar en concepto de Costas, como máximo, un cinco por ciento de la deuda reclamada, conforme lo establecido en el art. 575, 1 bis de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4. VINCULACIONES, GASTOS PREPARATORIOS Y COMISIONES Y GASTOS REPERCUTIBLES

Servicios bancarios vinculados obligatorios

Para poder acceder a la contratación del préstamo o crédito en las condiciones ofertadas por Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito será obligatoria la contratación conjunta, o en su caso anterior, así como su mantenimiento durante toda la vigencia de la operación de los siguientes productos y servicios:

- Apertura de un depósito a la vista asociado a la operación.
- La edad del más joven de los titulares sumada al plazo de la operación no podrá ser superior a 80 años.
- Contrato de Oficina Virtual con Cajamar Caja Rural.

Gastos preparatorios:

El coste de cada una de las partidas detalladas a continuación se indica en el punto siguiente:

5. TAE y Coste Total.

- Tasación del Inmueble: Será a cargo del cliente, así como la verificación registral de la finca objeto de gravamen aún cuando el préstamo o crédito no llegue a otorgarse. El prestatario designará de común acuerdo con Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito al tasador homologado que realizará la tasación del inmueble.

No obstante, Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito está obligada a aceptar cualquier tasación aportada por el cliente, siempre que esté certificada por un tasador homologado y no haya caducado, no pudiendo cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que, en su caso, Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito realice sobre dicha tasación.

- Comprobación de la situación registral del inmueble a hipotecar: La verificación registral será efectuada por profesionales o Entidades especializadas concertadas por Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito.
- Gestión administrativa de la operación: Será realizada por una de las Gestorías homologadas por Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito, no obstante, el cliente podrá pactar con Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito la intervención de otra Gestoría.
- Seguros: El cliente ha de tener contratado y en vigor durante toda la vida del préstamo un seguro que cubra los riesgos de daños e incendio de la vivienda hipotecada, el cliente podrá pactar con Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito la elección de la compañía aseguradora.

Gastos derivados de la formalización en escritura pública:

- Impuesto de Actos Jurídicos Documentados: Es el gravamen que se aplica a los actos formalizados en documentos públicos, inscribibles y con cuantía económica. En el caso de las hipotecas, su base es la “responsabilidad hipotecaria” que resulta de la suma de todos los conceptos garantizados: Capital, intereses, demoras, costas judiciales,..... El coste del impuesto dependerá del gravamen marcada para Comunidad Autónoma y del importe de responsabilidad hipotecaria.
- Registro: En el Registro de la Propiedad se anota la Escritura Hipotecaria firmada ante Notario, el coste dependerá del importe hipotecado.
- Gastos de Notaría o Fedatario Público: Son los honorarios del Notario ante el que se firma la operación, estos pueden variar dependiendo del Notario escogido. El prestatario designará de común acuerdo con Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito al Notario ante el que se realizará la firma de la escritura de hipoteca.
- Otros gastos:
 - Verificación registral de la finca (Petición de Nota Simple).
 - Oferta Vinculante Subrogación: En Operaciones de Subrogación Hipotecaria será necesario proceder a la notificación notarial de la Oferta Vinculante.

Comisiones y Gastos financieros aplicables al préstamo o crédito hipotecario:

Gastos que pueden generarse a lo largo de la vida del crédito o préstamo debido a acciones sobre el mismo: Cancelación, amortización anticipada, impago,.....

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

- Comisión de apertura: Porcentaje sobre el nominal de la operación que se aplica siempre a la formalización de la misma; se puede establecer un importe mínimo a aplicar.
- Comisión por Subrogación: Porcentaje sobre el nominal pendiente en el momento de la subrogación de la deuda de Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito a otra Entidad.
- Comisión por Cancelación Total Anticipada: Porcentaje sobre el nominal pendiente en el momento de la cancelación de la operación que se aplica si el cliente cancela el total de su deuda antes de la fecha de vencimiento.
- Comisión por Cancelación Parcial: Porcentaje sobre el capital a amortizar que se aplica si el cliente cancela una parte de su deuda en cualquier momento antes del vencimiento de la operación, se puede escoger entre varias opciones para realizar la Cancelación Parcial, todas ellas suponen la reducción del importe de los intereses a pagar:
 - Reparto Proporcional: Reduce el nominal de la operación y recalcula intereses y cuota en base al calendario de amortizaciones existente.
 - Primeros vencimientos de capital: Aplica el capital entregado a las cuotas siguientes a la entrega, eliminando la amortización de capital hasta la cantidad entregada, las cuotas seguirán liquidando los intereses recalculados sobre el nuevo nominal pendiente.
 - Últimos vencimientos de capital: Aplica el capital entregado a las últimas cuotas, lo que supone una reducción del plazo de la operación en base a la cantidad entregada.
- Comisión por Modificación de Condiciones: Porcentaje sobre el nominal pendiente de la operación en el momento de formalizar la modificación, que puede consistir en: Modificación de plazo, tipo de interés, tipo de amortización, modificación de nominal y modificación de titulares. Se aplicará el 0,10% cuando la modificación afecte únicamente al plazo de la operación atendiendo al artículo 5 de la Ley 2/1994.
- Comisión por reclamación de posiciones deudoras: Importe de 45,00€ que Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito repercutirá al cliente por cada cantidad vencida o impagada.
- Porcentaje de demora: Porcentaje sobre el capital vencido pendiente de pago, este porcentaje equivale a tres veces el Interés Legal del Dinero vigente en el momento de producirse la mora o impago y se aplica desde el momento del impago hasta el momento de la satisfacción de las cantidades impagadas pendientes.

5. TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DEL PRÉSTAMO O CRÉDITO HIPOTECARIO

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.

Ejemplo representativo para el cálculo de la TAE y del coste total del préstamo elaborado por Cajamar Caja Rural para lo que se considera un préstamo habitual en el mercado:

Préstamo hipotecario por un nominal de 80.000,00€ a 30 años y amortizaciones mensuales que incorpora como garantía hipotecaria una vivienda tasada en 100.000,00€.

Teniendo en cuenta que el Euribor anual media mensual Enero 2018 publicado en BOE el 31/01/2018: -0,189%,

TAE del préstamo hipotecario indicados para cada posible escenario del mismo, según las tarifas indicadas en el apartado 3. Tipos de Interés:

	Tipo interés
	2,25% los tres primeros años
	Resto: - Euribor +2,00p.p.
TAE (1): - Euribor:	2,83%
Importe total a reembolsar: Coste+Nominal (80.000,00 €): - Euribor:	115.834,91€
Coste préstamo (2): - Euribor:	35.834,91 €
Total intereses: - Euribor:	24.881,06 €
Cuota mensual (3 primeros años) Resto: - Euribor+diferencial:	305,80 €
Resto gastos desglosados:	
- Comisión de apertura: 1,75%	1.400,00 €
- Mantenimiento de Cta corriente (persona física no Profesional): 15,00 €/trimestre	1.800 €
- Tasación	225,00 €+IVA(47,25 €)
- Seguro Obligatorio contra incendios: 154,40 €/año	4.632,00 €
- IAJD (Impuesto de Actos Jurídicos Documentados) suponiendo la formalización en la Cdad. Andaluza.	2.172,00 € (este importe puede variar dependiendo de la Comunidad Autónoma donde se formalice la operación).
- Aranceles Registro Propiedad	320,65 €
- Gastos de Gestoría	295,00 €+IVA(61,95 €)

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/Registro de índices, éste será facilitada por Qipert UGH Global SLU o por Informar Verificaciones C.B., coste unitario aproximado de 15,00€ (sin incluir IVA), pudiendo el cliente optar por cualquiera de estos dos proveedores o bien aportar por sí mismo la nota simple.

- Oferta Vinculante Subrogación: En Operaciones de Subrogación Hipotecaria será necesario proceder a la notificación notarial de la Oferta Vinculante: 250,00€.

(1) En el cálculo de la TAE se han incluido los siguientes costes: Total intereses, comisión apertura, mantenimiento cuenta corriente, tasación, seguros de incendios, Impuesto Actos Jurídicos Documentados, aranceles del Registro de la Propiedad y los gastos de gestoría.

(2) El concepto “Coste préstamo” incluye la suma de los intereses, la comisión de apertura, el mantenimiento de cuenta corriente, los gastos de tasación, seguro de incendios, Impuesto Actos Jurídicos Documentados, aranceles del Registro de la Propiedad y los gastos de gestoría.

Evolución de los tipos de interés de los últimos 20 años:

Se incluye a continuación un ejemplo del coste de este préstamo teniendo en cuenta la evolución de los tipos de interés en los últimos 20 años, para replicar el tipo de interés resultante de su operación en el marco temporal indicado, de forma que durante todo el plazo de la operación el tipo de interés sea coherente con el existente en el periodo tratado, se ha simulado un cuadro de amortización suponiendo que el tipo de interés aplicado durante todo el plazo de la operación sea el mismo: (referencial +diferencial) y suponiendo el cumplimiento de los requisitos de vinculaciones y capital social, y contando para el cálculo de la TAE con todos los gastos referidos en el cuadro anterior.

Se indica el mayor y el menor de los valores del referencial en esos 20 años.

	Mes Publicación Euribor	Euribor Año	TAE para: Euribor+3,25p.p.	Cuota	Total intereses
Año 2015	Septiembre (Valor más bajo de los últimos 20 años)	0,154%	4,34%	354,40 €	47.358,18 €
Año 2014	Enero	0,562%	4,66%	371,20 €	52.801,89 €
Año 2012	Enero	1,837%	5,67%	426,36 €	70.675,38 €
Año 2010	Enero	1,232%	5,19%	399,69 €	62.034,95 €
Año 2005	Enero	2,312%	6,04%	447,90 €	77.652,95 €
Año 2000	Enero	3,949%	7,30%	525,87 €	102.916,61 €
Año 1996 (Mibor)	Enero (Valor más alto en los últimos 20 años)	8,659%	10,74%	776,31 €	184.059,65 €

Tributación.

Impuestos derivados por la compra de vivienda, atendiendo a las premisas indicadas por la Agencia Tributaria en su página Web www.agenciatributaria.es en el apartado “Ciudadanos”.

- Las primeras entregas de viviendas (viviendas nuevas) tributan por el Impuesto sobre el Valor Añadido (IVA).
- Las segundas y ulteriores entregas de viviendas (viviendas usadas) tributan por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales (Concepto Transmisiones Onerosas) (ITP).

La compra de una vivienda nueva supone para el comprador la obligación de soportar el Impuesto sobre el Valor Añadido. El IVA que soporta el comprador es el resultado de multiplicar el precio de la misma por el tipo impositivo vigente en el momento de la compra. El pago se realiza al vendedor quien, a su vez, ingresará el impuesto en la Hacienda Pública.

Los tipos impositivos establecidos actualmente son:

- 10% con carácter general.
- 4% cuando se trate de viviendas de protección oficial de régimen especial o de promoción pública.

La compra de una vivienda usada supone para el comprador el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales Onerosas que ingresará él mismo en la Hacienda Autonómica correspondiente al lugar en que se halle situado el inmueble.

Exención por reinversión de la vivienda habitual:

Las ganancias patrimoniales obtenidas en la transmisión de la vivienda habitual del contribuyente pueden resultar exentas, cuando el importe total obtenido por la transmisión se reinvierta en la adquisición de otra vivienda habitual o en la rehabilitación de aquella que vaya a tener tal carácter.

Cuando para adquirir la vivienda habitual transmitida el contribuyente hubiera utilizado financiación ajena, se considerará como importe total obtenido en la transmisión, el valor de transmisión, en los términos previstos en la Ley del Impuesto, menos el principal del préstamo pendiente de amortizar.

* Plazo de la reinversión.

La reinversión del importe obtenido en la enajenación deberá efectuarse, de una sola vez o sucesivamente, en un período no superior a dos años, contados de fecha a fecha, que pueden ser no sólo los posteriores sino también los anteriores a la venta de la anterior vivienda habitual.

No obstante y excepcionalmente, en aquellos casos en que se adquiriera una nueva vivienda previamente a la transmisión de su vivienda habitual y dicha adquisición hubiera tenido lugar durante los ejercicios 2006, 2007 ó 2008 , el plazo de dos años para la transmisión de la vivienda habitual, establecido con

carácter general en la normativa del Impuesto, se ampliará para todas ellas hasta el día 31 de diciembre de 2010.

En los casos anteriores, se entenderá que el contribuyente está transmitiendo su vivienda habitual:

- Cuando la vivienda que se transmite, constituya su vivienda habitual en el momento de la venta o hubiera tenido tal consideración hasta cualquier día de los dos años anteriores a la fecha de transmisión.
- Cuando la vivienda que se transmite hubiese dejado de ser vivienda habitual por haber trasladado el contribuyente su residencia habitual a la nueva vivienda en cualquier momento posterior a su adquisición.

Reinversión parcial:

En el caso de que el importe de la reinversión fuera inferior al total obtenido en la enajenación, solamente se excluirá de gravamen la parte proporcional de la ganancia patrimonial que corresponda a la cantidad efectivamente reinvertida en las condiciones señaladas anteriormente.

Ayudas públicas.

La Generalitat Catalana incluye en su página Web web.gencat.cat información y ayuda al ciudadano que busca vivienda, así como un buscador de viviendas de Protección Oficial en la Comunidad.

Actualmente no se encuentran ayudas económicas a la compra de vivienda.

6. RESPONSABILIDADES Y CONDICIONES ASUMIDAS POR EL CLIENTE

- Incumplimiento de la condición de Socio de Cajamar: En caso de no cumplir con la condición de socio de Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito no serán aplicables los parámetros de bonificación y compensación pactados.

- Ejecución Judicial: El impago, una vez devengadas, de tres cuotas mensuales y consecutivas del préstamo faculta a Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito para reclamar y exigir el pago total de la deuda, pudiendo utilizar para ello todos los medios legales habilitados al efecto.

- 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.

- Causas de vencimiento anticipado:

No obstante el plazo fijado para la devolución del préstamo, Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito podrá exigir por anticipado el pago de la totalidad del capital pendiente, intereses devengados y demás conceptos a cargo de la parte deudora (el cliente), dando por vencido el Préstamo, y ejercitar, en su caso, la reclamación de la deuda, en cualquiera de los siguientes casos:

- a) Por falta de pago a sus vencimientos de tres cuotas mensuales o plazo equivalente.
- b) Por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en la operación de préstamo o crédito, que puedan dar lugar a prestaciones esenciales.
- c) Por impago de tributos que afecten a los bienes aportados como garantía, generando dicho impago preferencia de cobro en perjuicio de la garantía del préstamo o crédito hipotecario.
- d) Si, por causa imputable al cliente, la escritura no fuese inscrita en el Registro Competente en un plazo de noventa días; o si apareciesen cargas o gravámenes sobre la finca objeto de garantía anteriores o posteriores a la firma de la hipoteca con preferencia de cobro sobre ésta.
- e) Si no se encontraran asegurados contra riesgo de incendio los bienes aportados como garantía, o, en caso de vivienda en construcción, no encontrarse la misma asegurada con un seguro todo riesgo construcción.
- f) Por falsedad o inexactitud intencionada en los datos facilitados por los intervinientes, que hayan servido de base para la concesión de éste Préstamo.
- g) En el caso que el cliente sea objeto de procedimientos judiciales o extrajudiciales de reclamación de obligaciones dinerarias que puedan suponer una disminución notoria de la solvencia del cliente, y en consecuencia afectar a las obligaciones de pago contraídas en el préstamo o crédito hipotecario que debieran generar una revisión del mismo o de sus garantías.

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.

i) Si el cliente se negara a otorgar, con gastos a su cargo, 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 las fincas hipotecadas disminuyeran, en un porcentaje superior al 20%, su valor definido en el momento de la formalización de la operación, siendo necesaria la ampliación de garantías del préstamo.

k) La negativa del cliente a permitir las visitas de inspección que Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito juzgue oportunas, así como su negativa a proporcionar cuantas referencias, datos o informes se 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) En caso de promoción de vivienda, el incumplimiento en materia de seguros obligados por la legislación vigente.

n) 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.

7. RIESGOS Y ADVERTENCIAS

Tiene usted derecho a negociar con Cajamar Caja Rural cualquiera de las condiciones de su crédito y préstamo que se indican en este documento siempre dentro de los límites legales y de Buenas Prácticas a los que esta Entidad responde.

Destacamos la importancia de leer y comprender todo el contenido de este documento, y tener en cuenta el apartado anterior, el punto 6. RESPONSABILIDADES Y CONDICIONES ASUMIDAS POR EL CLIENTE, ya que su contenido se puede considerar también como punto importante dentro de este apartado, y además:

- Tiene obligación, en los supuestos establecidos legalmente, mediante expresión manuscrita, de manifestar que ha sido advertido de los posibles riesgos derivados del contrato.

- Puede consultar la Guía de Acceso al Préstamo hipotecario, del Banco de España, que puede consultarla en la página web, www.bde.es.

- Sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que si sus ingresos disminuyen aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias mensuales.

- Tiene usted derecho a examinar el proyecto del documento contractual en el despacho del Notario autorizante, con la antelación de 5 días hábiles previos a su formalización ante el mismo.

- En el caso de contratación del préstamo ofertado, el documento contractual que corresponde a su Oferta Vinculante contará con una vigencia de 14 días naturales desde el momento de su emisión.

- Tiene usted derecho a escoger notario, que será escogido por la Entidad prestamista si la persona consumidora no lo hace.

- Tiene usted derecho a aportar una tasación del bien inmueble, certificada por un tasador homologado que no esté caducada, que será aceptada e incluida en el registro de La Entidad de crédito de acuerdo con la legislación vigente.

- Usted no ostenta derecho de desistimiento del contrato una vez formalizado.

- Si tiene dificultades para efectuar el pago de las cuotas de amortización pactadas contacte con Cajamar Caja Rural para estudiar posibles soluciones.

- Si lo desea puede llevarse a otra Entidad de crédito (subrogar) su préstamo aún sin el consentimiento de la Entidad acreedora, conforme a lo previsto en la Ley 2/1994 d 30 de Marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios.

- Puede usted perder su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.

- Responde usted ante la Entidad acreedora del pago del préstamo no solo con su vivienda sino con todos sus bienes presentes y futuros.

- Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este préstamo no permanecerá fijo durante su periodo de vigencia.

- Para poder contratar el préstamo hipotecario en Cajamar Caja Rural deberá ser titular de una cuenta de depósito a la vista asociada al préstamo, ser socio de Cajamar Caja Rural, al menos con una aportación a Capital Social y su edad no podrá ser superior a 80 como resultado de la suma de su edad actual y el plazo del préstamo.

- Si decide reembolsar el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la comisión de reembolso anticipado en este momento.
- Le advertimos del derecho de La Entidad prestamista a declarar vencida toda la deuda por impago de tres cuotas mensuales o un número de estas equivalente a tres meses.

8. 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 comisión en forma de porcentaje sobre el importe de capital a amortizar.
- Compensación por desistimiento: En las cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales que se produzcan, la cantidad a percibir en concepto de compensación por desistimiento será la siguiente:
 - 0,50% sobre la cantidad reembolsada, cuando la amortización anticipada se realice dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo o crédito.
 - 0,25% sobre la cantidad reembolsada cuando la amortización anticipada se efectúe transcurridos los cinco primeros años de vida del préstamo o crédito.

9. ADHESIÓN AL CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito se encuentra adherida 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 por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de la deuda y alquiler social, por Ley 8/2013 de 26 de Junio, y por R.D.L. 1/2015 de 27 de Febrero.

Implica 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, cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión. Las medidas previstas en este Real Decreto-ley se aplicarán 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.

Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de deudas hipotecarias.

1.-Reestructuración de deudas hipotecarias.

Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012 podrán solicitar y obtener de la Entidad acreedora 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:

- Carencia en la amortización de capital de 5 años.
- Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.
- Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor+0,25 por cien durante el plazo de carencia.
- 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.

2.-Medidas complementarias y sustitutivas.

Para la aplicación de las medidas complementarias y sustitutivas de la ejecución hipotecaria a que se refieren los apartados 2 y 3 del Anexo del RD-Ley 6/2012, será preciso que se cumplan los siguientes requisitos.

- 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.
- 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 que cumplan los requisitos adicionales indicados en el párrafo anterior, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización que Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito tendrá facultad para aceptar o rechazar. Al objeto de determinar la quita, Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito 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 comprendido en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables, conforme a lo establecido en el apartado 2, 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, que reúnan los requisitos indicados en el punto 2 anterior, 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 Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito 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 Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito 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.

9.1- 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.

10. LEY 230/2014 DE 29 DE DICIEMBRE, DE MODIFICACIÓN DE LA LEY 22/2010 DE JULIO, DEL CÓDIGO DE CONSUMO DE CATALUÑA

Esta Ley, esencialmente, y en lo que respecta a la contratación de préstamos o créditos hipotecarios, incrementa las garantías de la persona consumidora en la contratación de créditos o préstamos hipotecarios, lo que implica la regulación del contenido de la publicidad, la información precontractual, el deber de análisis de la solvencia de la persona consumidora y el deber, tanto de las entidades financieras y de crédito como del notario que interviene, de hacer comprensibles a la persona consumidora las implicaciones económicas y jurídicas de la transacción concreta, especialmente las consecuencias en caso de impago.

Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito 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 percibir información y protección efectiva de la Administración de la Generalidad en los aspectos relacionados con los contratos de crédito o préstamo hipotecario sobre la vivienda.
- Las personas consumidoras, los avalistas y los terceros hipotecantes relacionados con el negocio de crédito o de préstamo hipotecario 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 Cajamar Caja Rural, Sociedad Cooperativa de Crédito 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.
- El derecho del cliente a obtener una Oferta Vinculante con las condiciones definitivas de su préstamo hipotecario con un plazo no inferior a 14 días naturales anteriores a la formalización de su préstamo.
- El derecho del cliente a resolver el contrato de préstamo en las condiciones explicadas en los apartados de comisiones, gastos y costes correspondientes.
- El derecho a ser informado de las obligaciones fiscales y ayudas públicas que en el momento puedan ser de aplicación a cada cliente.
- La obligación que, en los supuestos establecidos legalmente, debe añadirse, además de la firma del cliente, una expresión manuscrita en que el prestatario manifieste que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos derivados del contrato.

En _____ a _____ de _____ de _____.

FIRMAS PARTE DEUDORA Y PERSONAS
GARANTES

Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A.

P.P. / P.A.

NIF - 74885265W