

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL COMPLEMENTARIA. (DIPREC)

PH815 - HIPOTECA VIVIENDA. INTERÉS A TIPO FIJO. 20 AÑOS.

Ejemplo representativo: Préstamo hipotecario por un nominal de 150.000,00 € a 20 años y amortizaciones mensuales que incorpora como garantía hipotecaria una vivienda tasada en 187.500,00 €.

Nota: La garantía del préstamo no solo se hará efectiva sobre los bienes hipotecados, sino que también alcanza la responsabilidad personal de los deudores y de los fiadores, de existir, que responden frente a la Entidad Acreedora con todo su patrimonio (bienes presentes y futuros), conforme al artículo 105 de la Ley Hipotecaria y [artículo 1911 del Código Civil](#)

Clase y Tipo de interés aplicable al ejemplo representativo indicado:

Tipo de interés nominal Fijo del 2,75% para un plazo de amortización de 20 años.

Tipo de interés en atención al cumplimiento de la condición de socio y cumplimiento de parámetros de bonificación del pack de productos y/o servicios de Venta Combinada = 1,75% siendo la bonificación máxima a aplicar de 1 p.p. aun cuando se cumplieran parámetros de bonificación que dieran derecho a una mayor bonificación.

El interés se revisará anualmente. Esta revisión podrá bonificar el tipo de interés fijo, siempre que se cumpla la condición de socio de la parte deudora y los parámetros de bonificación del pack de productos y servicios de venta combinada.

Bonificación al tipo de interés por suscripción y mantenimiento de pack de Productos y/o servicios de venta combinada.- Solo resultarán aplicables si se cumple la condición de socio y parámetros de bonificación. Si se incumple no resultará bonificado el tipo de interés. Se deben cumplir todas las vinculaciones de alguno de los packs que se ofertan, con una bonificación máxima de 1 p.p. al tipo de interés nominal pactado.

- **GARANTÍAS:** La garantía del préstamo no solo se hará efectiva sobre los bienes hipotecados, sino que también alcanza la responsabilidad personal de los deudores y de los fiadores, de existir, que responden frente a Banco de Crédito Cooperativo con todo su patrimonio (bienes presentes y futuros), conforme al artículo 105 de la Ley Hipotecaria y artículo 1911 del Código Civil.

- **MODELO DE AMORTIZACIÓN APLICABLE:** La modalidad de amortización de este contrato es el sistema de cuotas de amortización constantes calculadas mediante el sistema de amortización francés, en el que siempre se paga la misma cantidad por el préstamo, pero la cantidad destinada a principal e intereses varía, siendo mayor los intereses en los primeros años y menor en los últimos. Esto es consecuencia de que la cuota a pagar sea constante y que al tener más deuda en un inicio la cantidad destinada a intereses deba de ser mayor.

El cálculo de la cuota se realiza cada mes vencido, el día de cada mes acordado con el cliente, dicha cuota se compone de la suma de los intereses generados por el capital pendiente de pago y una parte de dicho capital que será igual a restar éstos intereses de la cuota constante calculada para todo el periodo del préstamo; ésta cuota constante se calcula suponiendo que el tipo de interés será el mismo durante toda la vigencia de la operación y resulta de la estimación del importe mensual fijo que consigue la amortización total del préstamo en el periodo contratado, la cuota del préstamo se ha de recalcular cada vez que el tipo de interés varía en su fecha de revisión, si el tipo de interés aumenta aumentará el importe de la cuota ya que los intereses generados se incrementan, si el tipo de interés disminuye disminuirá el importe de la cuota ya que los intereses generados también disminuyen.

Para entender un poco mejor como afecta el tipo de interés a la cuota de su operación ver el apartado “tabla oscilación tipo de referencia” de este mismo documento.

- VINCULACIONES:

(I) El presente préstamo no está vinculado con un producto o instrumento para cubrir el riesgo de subidas de los tipos de interés (swaps, clips o instrumentos análogos).

- **INTERÉS DE DEMORA:** El principal del Préstamo vencido y no satisfecho, devengará a favor de **Banco de Crédito Cooperativo**, un interés de demora nominal anual igual a **interés deudor vigente en el momento de producirse la mora** de la parte prestataria en el pago de sus obligaciones dimanantes del presente contrato **incrementado en 3 puntos porcentuales**, por todo el tiempo que transcurra entre el vencimiento y el pago efectivo de las mismas, sin necesidad de intimación ni requerimiento a la parte deudora. Este tipo de interés será aplicable también en los supuestos de reclamación judicial.

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

Tipo Documento: 00716 - DIPREC

Copia Cliente

El devengo de los intereses se efectuará diariamente, con arreglo a la siguiente fórmula:

$$I = \frac{C \times R \times T}{36.500}$$

Siendo: I = Intereses devengados.

C = Saldo de capital en cada momento.

R = Tipo de interés de demora nominal anual.

T = Período de tiempo del que se efectúa la liquidación.

Las liquidaciones de intereses se efectuarán diariamente

- EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA: Documentación obligatoria para la evaluación de la solvencia de consumidores en operaciones de préstamo con garantía hipotecaria.

Banco de Crédito Cooperativo solicitará información y documentación acreditativa de la situación personal (profesión, actividad económica de la empresa en la que trabaja, tipo de contrato, antigüedad en el empleo, etc.), financiera (ingresos presentes y futuros, deudas, gastos fijos, etc.) y patrimonial (ahorros y otros activos) tanto del solicitante como de los garantes, así como del origen de los fondos que se deban aportar, a fin de poder evaluar la solvencia y capacidad de pago de los clientes y garantes que estos deberán aportar a la misma en un plazo estimado de 15 días.

A modo informativo, que no limitativo, se indica dicha documentación:

Documentación General

- Identificación de los intervinientes (NIF, NIE, Pasaporte, etc.).
- Consulta autorizada al historial crediticio (CIRBE actualizada) y otros ficheros de solvencia (consulta Experian de los intervinientes).

Documentación Económico –Financiera

- Dos últimas nóminas.
- Dos últimas declaraciones IRPF.
- Vida Laboral.
- Pool bancario.
- Dos últimos recibos pagados de préstamos que mantenga en otras entidades.
- Contrato de compraventa.
- Tasación actualizada del bien objeto de inversión, emitida por empresa homologada por N/Entidad.
- Escritura pública de préstamo hipotecario con otra Entidad en caso de subrogación.

Documentación de Patrimonio

- Declaración de bienes firmada de todos los intervinientes, con una antigüedad no superior a 6 meses.
- Nota simple actualizada de los bienes que se hipotecan con una antigüedad no superior a 3 meses.

Le informamos que para evaluar su solvencia, procederemos a consultar los ficheros de datos, de acuerdo con lo previsto en la normativa comunitaria y estatal que resulte de aplicación.

- CONTRATOS DE SEGURO: No existe obligación legal para la persona consumidora y usuaria de constituir ningún seguro, sin perjuicio de que, de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora del mercado hipotecario, se pactará contractualmente la necesidad de formalizar un seguro de daños por incendio y elementos naturales en la vivienda (continente), que podrá ser suscrito con cualquier entidad.

-FEIN/OFERTA VINCULANTE: El prestatario tiene derecho a solicitar la entrega de Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y la Entidad entregará a la persona consumidora y usuaria, con una antelación mínima de diez días naturales respecto del momento de la firma del contrato, la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) tendrá la consideración de oferta vinculante para la Entidad desde su firma y durante el plazo pactado hasta la firma del contrato, que como mínimo será de diez días naturales.

- DESGRAVACIONES FISCALES Y AYUDAS PÚBLICAS: Existen las siguientes desgravaciones fiscales o ayudas públicas para la adquisición de vivienda por la persona consumidora o usuaria, si reúne las condiciones legalmente exigibles:

Deducciones autonómicas

Tipo Documento: 00716 - DIPREC

Copia Cliente

Deducción por percepción de ayudas a la vivienda protegida:

Los contribuyentes que hayan percibido subvenciones o ayudas económicas en aplicación de la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía para la adquisición o rehabilitación de vivienda habitual que tenga la consideración de protegida conforme a dicha normativa podrán aplicar, en la cuota íntegra autonómica del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, una deducción de 30 euros, en el período impositivo en que se haya percibido la subvención o ayuda económica.

Tendrán derecho a aplicar esta deducción aquellos contribuyentes cuyos ingresos anuales de la unidad familiar en la que se integran no superen 2,50 veces el IPREM en el caso de viviendas protegidas de régimen especial, 3,50 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general y 5,50 veces el IPREM en las viviendas protegidas de precio limitado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, aprobado por Decreto 141/2016, de 2 de agosto, o con la norma que lo sustituya.

Se consideran ingresos anuales de la unidad familiar los compuestos por la base imponible general y la base imponible del ahorro.

Deducción por inversión en vivienda habitual protegida:

Los contribuyentes pueden deducir el 2,00% por las cantidades satisfechas en el período impositivo por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual siempre que:

- Que la vivienda tenga la calificación de protegida de conformidad con la normativa de la Comunidad Autónoma de Andalucía, en la fecha del devengo del impuesto.
- Que los ingresos anuales de la unidad familiar en la que se integran no superen 2,50 veces el IPREM en el caso de viviendas protegidas de régimen especial, 3,50 veces el IPREM para las viviendas protegidas de régimen general y 5,50 veces el IPREM en las viviendas protegidas de precio limitado, de acuerdo con lo establecido en el artículo 23 del Plan de Vivienda y Rehabilitación de Andalucía 2016-2020, aprobado por Decreto 141/2016, de 2 de agosto, o con la norma que lo sustituya.

Se consideran ingresos anuales de la unidad familiar los compuestos por la base imponible general y la base imponible del ahorro.

- La adquisición o rehabilitación de la vivienda se haya iniciado a partir del 1 de enero de 2003.

Esta deducción es incompatible con la de inversión en vivienda habitual por personas jóvenes.

Deducciones por inversión en vivienda habitual por las personas jóvenes:

Los contribuyentes pueden deducir el 3,00% por las cantidades satisfechas en el período impositivo por la adquisición o rehabilitación de la vivienda que constituya o vaya a constituir su residencia habitual, siempre que:

- Que sea menor de 35 años en la fecha del devengo del impuesto. En caso de tributación conjunta, el requisito de la edad deberá cumplirlo, al menos, uno de los cónyuges o, en su caso, el padre o la madre en el supuesto de familias monoparentales.
- Que la suma de las bases imponibles general y del ahorro no sea superior a 19.000,00 euros en tributación individual o a 24.000,00 euros en caso de tributación conjunta.
- Que la adquisición o rehabilitación de la vivienda habitual se haya iniciado a partir del día 1 de enero de 2003.

Esta deducción es incompatible con la de inversión en vivienda habitual protegida.

Ventajas fiscales:

En Andalucía se prevén dos tipos reducidos en la modalidad de transmisiones patrimoniales que son:

- a) 3,50% en la transmisión de inmuebles cuyo valor real no supere 130.000,00 euros cuando se destinen a vivienda habitual del adquirente y éste sea menor de 35 años, o 180.000,00 euros cuando se destine a vivienda habitual del adquirente y éste tenga la consideración de persona con discapacidad con un grado de minusvalía reconocido igual o superior al 33,00%.
- b) 2,00% a la adquisición de vivienda para su reventa por una persona física o jurídica que ejerza una actividad empresarial a la que sean aplicables las normas de adaptación del Plan General del Sector Inmobiliario.

Igualmente en Andalucía existen los siguientes tipos reducidos en la modalidad de actos jurídicos documentados:

- * 0,30% en las adquisiciones de la vivienda habitual de valor real no superior a 130.000,00 €, por sujetos pasivos menores de 35 años.
- * 0,30% en la constitución de préstamos hipotecarios por sujetos pasivos menores de 35 años para adquirir la vivienda habitual, siempre y cuando el valor real de la vivienda y el principal del préstamo no excedan de 130.000,00 €.
- * 0,10% en las adquisiciones de la vivienda habitual de valor real no superior a 180.000,00 €, por sujetos pasivos que tengan la consideración de persona con discapacidad con un grado de minusvalía reconocido igual o superior al 33,00%.
- * 0,10% en la constitución de préstamo hipotecario destinado a financiar la adquisición de la vivienda habitual de personas con discapacidad con un grado de minusvalía reconocido igual o superior al 33,00%, cuando el valor real de la vivienda y el valor del principal del préstamo sea inferior a 180.000,00 euros”.

Tipo Documento: 00716 - DIPREC

Copia Cliente

- **CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS:** Banco de Crédito Cooperativo se encuentra adherida al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, 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, en sus diferentes versiones.

Desde la adhesión de Banco de Crédito Cooperativo, y una vez que se produzca la acreditación por parte del deudor de que se encuentra situado dentro del umbral de exclusión, serán de obligada aplicación las previsiones del Código de Buenas Prácticas. Sin perjuicio de lo anterior, cualquiera de las partes podrá compeler a la otra a la formalización en escritura pública de la novación del contrato resultante de la aplicación de las previsiones contenidas en el Código de Buenas Prácticas. Los costes de dicha formalización correrán a cargo de la parte que la solicite.

La novación del contrato tendrá los efectos previstos en el artículo 4.3. de la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios, con respecto a los préstamos y créditos novados.

En la FIPRE (Ficha de Información Precontractual) del que este DIPREC es parte integrante, se informa detalladamente sobre los requisitos necesarios para la aplicación de **medidas de reestructuración**, es decir, para que los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación 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 Banco de Crédito Cooperativo la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma, así como los requisitos necesarios para la aplicación de **medidas complementarias**, es decir, para que los deudores para los que el plan de reestructuración antes indicado, resulte inviable, dada su situación económico financiera, puedan solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos que indica el código, que Banco de Crédito Cooperativo tendrá facultad para aceptar o rechazar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración, así como los requisitos para la aplicación de **medidas sustitutivas**, es decir, para que en el plazo de doce meses desde la solicitud de la reestructuración, los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación 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 este apartado. 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.

- **SISTEMAS ARBITRALES DE CONSUMO:** Banco de Crédito Cooperativo le informa que **no está adherida a Sistema Arbitral de Consumo** y que no acepta someter la resolución de disputas, discrepancias, cuestiones o reclamaciones resultantes de la ejecución o interpretación del contrato a procedimientos de arbitraje, pudiendo someterse dichas cuestiones a los Juzgados y Tribunales competentes.

- **ELECCIÓN NOTARIO:** La persona consumidora y usuaria tiene derecho a la libre elección de notario, de acuerdo con la normativa estatal vigente sobre régimen y organización del notariado.

- **PROYECTO ESCRITURA:** El prestatario tiene derecho a que se le proporcione u ofrezca, según el caso, un ejemplar del proyecto de contrato de crédito como mínimo en el momento en que le haya hecho una oferta que vincule al prestamista. El prestamista entregará al prestatario o potencial prestatario, con una antelación mínima de **diez días** naturales respecto al momento de la firma del contrato, entre otra documentación preceptiva una copia del proyecto de contrato que incluirá de forma desglosada la totalidad de los gastos asociadas a la firma del contrato.

- **RIESGOS Y ADVERTENCIAS:** Adicionalmente a los riesgos y advertencias que le especificamos en la FIPRE del que esta DIPREC es parte integrante, les reiteramos los siguientes riesgos y advertencias:

- Sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que, si sus ingresos disminuyen, aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias en la periodicidad pactada.
- Puede usted perder su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.
- Verifique en el apartado relativo al tipo de interés, si este puede no permanecer fijo durante todo su período de vigencia.
- Para poder contratar el préstamo hipotecario en Banco de Crédito Cooperativo deberá ser titular de una cuenta de depósito a la vista asociada al préstamo, de un contrato de oficina virtual 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.

- De acuerdo con la normativa estatal aplicable, tendrá que pagar otros gastos, como los de tasación del inmueble, los aranceles notariales derivados de la copia de la escritura de préstamo hipotecario que solicite y los de la inscripción de la escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad.

PROTECCIÓN DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL.-

INFORMACIÓN SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES PARA CLIENTES

Los datos personales que proporcione al firmar el presente documento y durante la relación contractual, son responsabilidad de Banco de Crédito Cooperativo que serán tratados, entre otras finalidades, para gestionar la contratación del producto solicitado. Junto con los datos que facilite, Banco de Crédito Cooperativo puede obtener datos adicionales de las otras entidades del Grupo Cooperativo Cajamar para fines administrativos, legales y en materia de prevención del fraude.

Podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, y demás derechos, como la revocación de consentimientos otorgados previstos en la normativa de protección de datos dirigiéndose por escrito a Grupo Cooperativo Cajamar – Protección de Datos – Apartado de Correos 250 – 04080, o por correo electrónico a protecciondedatos@grupocooperativocajamar.com. Asimismo, también puede dirigirse ante el Delegado de Protección de datos del Grupo para solventar cualquier consulta o reclamación a través de la dirección de correo electrónico dpd@grupocooperativocajamar.com.

Por último, el/los firmantes/s del presente documento declaran con su firma haber recibido, leído, comprendido, cumplimentado, en su caso, y firmado el documento que contiene información más detallada legalmente exigible al amparo de la normativa de protección de datos de carácter personal, del que recibieron una copia. En cualquier caso, siempre podrá obtener detalle sobre el tratamiento de sus datos en la página web de nuestra entidad. Si desea información detallada sobre el tratamiento de datos personales en su navegación web puede acceder a la **Política de Protección de Datos** de nuestra Web. Si lo que necesita es más información sobre el tratamiento de datos personales que lleva a cabo Banco de Crédito Cooperativo sobre clientes puede acceder a la **Información sobre Protección de Datos Personales para clientes** que tenemos disponible en el Tablón de Anuncios de nuestra web. También puede obtener dicha información en cualquier momento dirigiéndose a cualquiera de nuestras oficinas.

INFORMACIÓN SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS PERSONALES PARA NO CLIENTES

Los datos personales (nombre, apellidos, NIF, domicilio fiscal y firma) que, en su caso, nos proporcione al firmar el presente documento serán registrados por Banco de Crédito Cooperativo con la única finalidad de poder acreditar, en su caso, que le hemos hecho entrega del mismo. No cederemos sus datos a terceros salvo que exista una obligación legal para ello.

Podrá ejercer los derechos de acceso, rectificación, supresión, y demás derechos previstos en la normativa de protección de datos dirigiéndose por escrito Grupo Cooperativo Cajamar – Protección de Datos – Apartado de Correos 250 – 04080, o por correo electrónico a protecciondedatos@grupocooperativocajamar.com

Puede obtener más información sobre protección de datos en la página web de nuestra entidad (publicada en el apartado del Tablón de Anuncios) o dirigiéndose a cualquiera de nuestras oficinas.

INFORMACIÓN SOBRE CONTRATACIÓN ELECTRÓNICA.- La suscripción de este documento mediante firma manuscrita digital o cualquier otra firma electrónica estampada en el mismo, 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. Con su firma presta consentimiento expreso al tratamiento y cesión de dichos datos personales por parte de Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A. a los fines del documento o contrato que suscribe.

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 **CECABANK, S.A.** (CIF A86436011), sita en Calle Alcalá, 27, 28014 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.

Tipo Documento: 00716 - DIPREC

Copia Cliente

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, 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.

| | |
|--|------------------------------------|
| Banco de Crédito Social Cooperativo, S.A. | P.P. Firmado: |
|--|------------------------------------|

BORRADOR