

El presente documento se extiende el ..... en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para **Caja Rural de Cañete de las Torres Ntra. Sra. del Campo, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito** 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 (FIPER), y la documentación de Información personalizada posterior (DIPER), pueden diferir en función de la variación de dichas condiciones o como resultado de la obtención de la información sobre sus preferencias y condiciones financieras.

La información recogida en este documento NO es de aplicación a las operaciones hipotecarias que se formalicen al amparo de Convenios de Colaboración suscritos con Organismos Estatales o Autonómicos, o como consecuencia de la pertenencia de los solicitantes-prestatarios a Colectivos con condiciones convenidas con Caja Rural de Cañete de las Torres.

Esta información está accesible a las personas consumidoras y usuarias sin necesidad de que sea solicitada por estas, ya se trate a través de su página web o de sus oficinas.

### ENTIDAD DE CRÉDITO.

Identidad / Nombre comercial **Caja Rural de Cañete de las Torres Ntra. Sra. del Campo, Sociedad Cooperativa Andaluza de Crédito**

Domicilio social **Plaza de España, 5, 14660 Cañete de las Torres**

Número de teléfono. 957183031

Correo electrónico. **canetedelastorres@cajarural.com**

Dirección de página electrónica. **www.Ruralvia.com/canete**

Autoridad de supervisión: **El Banco de España.** Dirección página electrónica: **www.bde.es**

Datos de contacto del servicio de atención al cliente. **Plaza de España, 5, 14660 Cañete de las Torres**

### Mediante el presente Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC) se informa que:

a) Responde usted ante CAJA RURAL DE CAÑETE DE LAS TORRES del pago del préstamo no solo con e/los inmueble/s hipotecado/s sino con todos sus bienes presentes y futuros, conforme al artículo 105 de la Ley Hipotecaria, y en el artículo 1911 del Código Civil.

b) Existen varios modelos de amortización (modelo francés y modelo alemán).

Les señalamos las implicaciones y consecuencias del ofertado, en cuanto a la aplicación de las cuotas al pago de los intereses del préstamo y del capital para la amortización del mismo:

Sistema de amortización de **cuota constante de capital más intereses** o **sistema francés**. Cada cuota a satisfacer por la parte prestataria estará compuesta de capital más intereses, obtenida mediante el método de amortización francés, y permanecerá constante durante toda la vida del préstamo, salvo que varíen sus condiciones de tipo de interés deudor. Con el transcurso del plazo del préstamo y hasta su vencimiento final, la cantidad de intereses pagados va decreciendo y la amortización de capital se va incrementando.

El **sistema de amortización constante de capital y decreciente de interés**, o **sistema alemán**. Se aplicará excepcionalmente y previa petición expresa del cliente consumidor y usuario de préstamo hipotecario. Cabe destacar que el interés a pagar se calcula sobre el saldo pendiente de pago, el cual va disminuyendo paulatinamente a lo largo del tiempo. Las principales características del sistema de amortización alemán son que, las cuotas de amortización periódicas son de importe fijo o constante, los intereses son decrecientes a lo largo del tiempo, y las cuotas totales decrecientes a lo largo del tiempo.

c) **En el caso de préstamos a tipo de interés variable**. Se adjunta una tabla de las oscilaciones en la cuantía total del préstamo tomando como referencia el préstamo hipotecario de 150.000 euros.

Le indicamos de forma resaltada el importe más alto y más bajo que puede tener la cuota mensual a lo largo del período previsto de amortización, teniendo como base la fluctuación que ha sufrido el índice de referencia, al menos, en los últimos veinticinco años.

El préstamo incorpora una cláusula suelo/Intereses Negativos, por lo que en la tabla se reflejarán las oscilaciones con referencia al tipo de interés mínimo y máximo a aplicar y la cuota de amortización máxima y mínima. Para ello, se le informa, de forma resaltada, de las cuotas que resultan afectadas por dichas cláusulas mediante una doble expresión de la que resultaría de la aplicación, por un lado, del tipo de interés pactado y, por otro, de la cláusula suelo/Interés

negativo. Con independencia de lo anterior, en la cabecera de esta tabla se refleja de forma destacada el importe de la cuota correspondiente a la cláusula suelo/Interés negativo.

	Valor Mínimo Últimos 25 Años	Valor Máximo Últimos 25 Años	Valor Media Últimos 25 Años
<b>Tipo de interés de Referencia (*)</b>	-0,028%	5,393%	2,149%
<b>Tipo de interés aplicado/pactado: Referencia + diferencial de 1 punto: (**)</b>	0,972%	6,393%	3,149%
<b>Fecha</b>	30/06/2016	31/07/2008	
<b>Cuota Resultante</b>	563,41€	1.002,80€	723€

(\*) Tipos obtenidos en los plazos indicados o plazos máximos disponibles por la propia Entidad, para dicha referencia. Cuotas calculadas con la referencia de interés **Euribor Oficial**.

(\*\*)La referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer, por la parte prestataria, en los diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés, han sido calculadas al tipo de referencia oficial, incrementándolo con un **diferencial de 1 punto**.

	Valor Mínimo Últimos 25 Años	Valor Máximo Últimos 25 Años	Valor Media Últimos 25 Años
<b>Tipo de interés de Referencia (*)</b>	-0,028%	5,393%	2,149%
<b>Tipo de interés aplicado afectado por cláusula suelo/interés negativo: Referencia negativa + diferencial de 0 puntos: (***)</b>	0%	5,393%	2,149%
<b>Fecha</b>	30/06/2016	31/07/2008	
<b>Cuota Resultante</b>	500€	911,57€	646,72€

(\*) Tipos obtenidos en los plazos indicados o plazos máximos disponibles por la propia Entidad, para dicha referencia. Cuotas calculadas con la referencia de interés **Euribor Oficial**.

(\*\*\*)La referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer, por la parte prestataria, en los diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés, han sido calculadas al tipo de referencia oficial, incrementándolo con un **diferencial de 0 puntos**.

d) En el caso de que el préstamo se comercialice vinculado con un producto o instrumento para cubrir el riesgo de subidas de los tipos de interés (swaps, clips o instrumentos análogos), se le advertirá expresamente de ello, así como de los riesgos especiales que implica para la persona consumidora y usuaria, incluyendo una tabla de oscilaciones de modo análogo a la de la letra anterior. Actualmente Caja Rural de Cañete de las Torres le advierte que no se comercializa el préstamo, vinculado a ningún producto o instrumento para cubrir el riesgo de subidas de los tipos de interés (swaps, clips o instrumentos análogos)

e) El préstamo hipotecario y las condiciones del mismo se ofertan de manera vinculada con productos o servicios accesorios y con condiciones alternativas en el caso de su no suscripción, haciéndose referencia a las condiciones alternativas en caso de su no suscripción. Hay posibilidad de contratar cada uno de dichos servicios accesorios separadamente, pero **en ningún caso, el precio del producto contratado variará por su vinculación o no con una operación de préstamo hipotecario**.

### **Préstamos Hipotecarios a TIPO de interés FIJO:**

**El tipo se fijará, para cada operación de préstamo, en cada momento, para toda la vida del préstamo.** Actualmente Caja Rural de Cañete de las Torres le advierte que no se comercializa préstamos a interés fijo.

### **Préstamos Hipotecarios a TIPO de interés VARIABLE limitado:**

- **Vivienda Estándar:** Euribor Oficial más un diferencial de **2,00** puntos. Los tipos de interés **variarán anualmente** a partir del primer año de vigencia del préstamo, en función del Euribor.

La clase de tipo de interés se podrá modificar, en escritura pública, a lo largo de la vida del préstamo, por acuerdo expreso entre el Prestatario y Caja Rural de Cañete de las Torres, reflejándose -en la misma- el plazo en que comenzará a aplicarse el nuevo tipo acordado.

**Intereses Negativos:** Conforme a la naturaleza intrínseca de la operación de préstamo, si como consecuencia de la revisión del tipo de interés variable a aplicar durante un periodo, la suma del Índice de Referencia más el Diferencial tuviera un valor negativo, el tipo de interés deudor a aplicar en el periodo correspondiente, será el valor cero "0", no aplicándose nunca un valor inferior a cero, por lo que la cuota de amortización a pagar por el cliente, será solo de capital.

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

**En ningún caso, el precio del producto contratado variará por su vinculación o no con una operación de préstamo hipotecario.**

**+ Productos a contratar con Caja Rural de Cañete de las Torres, vinculados para obtener el préstamo en las condiciones ofrecidas.**

#### **Para todos los préstamos:**

- Seguro de Hogar

En los supuestos de que se exige la contratación de una póliza de seguro la Caja tiene la obligación de aceptarla de cualquier proveedor distinto del ofrecido por ésta cuando dicha póliza posea un nivel de garantía equivalente.

f) **Tipo de interés de demora aplicable y su forma de cálculo.** Su determinación es ajena a la entidad y su cálculo se hará como establezca la normativa estatal que resulte de aplicación, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

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 del 18%, 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 el supuesto de que el préstamo hipotecario sea concedido a CONSUMIDORES, los intereses moratorios serán equivalentes al interés ordinario pactado por el cliente y Caja Rural de Cañete de las Torres, incrementado en dos puntos y no podrá superar en ningún caso el triple del interés legal del dinero vigente en el momento del devengo. 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 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.

g) Documentación que ha de presentar la persona consumidora y usuaria a la Caja para llevar a cabo la **evaluación de la solvencia y el plazo** en que se tiene que facilitar

- Identificación oficial: Nif, Cif,
- Declaración Renta del último ejercicio fiscal

- Nota simple del Bien/es a hipotecar
- Justificante de Inversión
- Nómina, pensión, Ingresos (3 últimas nóminas)
- En caso que sean necesarios avalistas, se aportará IRPF y Notas Simples de los bienes de los mismos.

Esta documentación debe ser facilitada a la entidad prestamista, por el consumidor y usuario, en el plazo de 15 días desde su solicitud en firme de la operación de préstamo hipotecario.

h) Se le indica el **derecho de la persona consumidora y usuaria de aportar una tasación del bien inmueble**, que habrá de ser aceptada por la empresa prestamista, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con la Ley del Mercado Hipotecario y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, no pudiendo cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que estas realicen sobre dicha tasación.

i) 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 pacte contractualmente la **formalización de un seguro de daños por incendio y elementos naturales en la vivienda (continente)**, que podrá ser suscrito con cualquier entidad.

j) Se le informe del derecho a solicitar la entrega de una oferta vinculante/FIPER, con indicación de sus condiciones y de su plazo de validez. La oferta vinculante/FIPER tendrá un plazo de validez de catorce días naturales desde su fecha de entrega.

k) Se le informa de que pueden existir de desgravaciones fiscales o ayudas públicas para la adquisición de vivienda por la persona consumidora o usuaria.

l) Se le indica que La Caja no está adherida a ningún Sistema Arbitral de Consumo. Igualmente se le informa que la Caja está adherida al **CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS, regulado por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo**, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos que 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. La Caja 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.

m) Se le informa del derecho de la persona consumidora y usuaria a la libre elección de notario, de acuerdo con la normativa estatal vigente sobre régimen y organización del notariado.

n) Igualmente se le informa del derecho a examinar el proyecto de escritura pública en el despacho del notario autorizante, y disponer de una copia del mismo al menos durante tres días hábiles anteriores a su formalización ante el mismo.

ñ) Se le informa en su calidad de persona consumidora y usuaria de las siguientes advertencias:

- Si sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que, si sus ingresos disminuyen, aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias (periodicidad).
- Puede usted perder su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.
- Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este préstamo no permanece fijo durante todo su período de vigencia.
- Debe tener en cuenta que este contrato está afectado por una cláusula suelo/interés negativo, de forma que el tipo de interés de este préstamo, a pesar de ser variable, nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés de referencia por debajo del cero, es decir existe un límite mínimo del tipo de interés variable limitado.
- Tendrá que pagar otros tributos y gastos, entre otros, la cuota correspondiente del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados; en esta última modalidad, gastos notariales, registrales y, en su caso, gastos de gestión.

**RECIBÍ del DOCUMENTO DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL COMPLEMENTARIA SOBRE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS (DIPREC)**

Los intervinientes, por medio del presente recibí expresamente manifiestan que la Entidad les ha entregado en este acto **Documento de Información Precontractual complementaria sobre Préstamos Hipotecarios (DIPREC)**, regulado por la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda.

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 15/1999, de Protección de datos de carácter personal, usted presta su consentimiento a que sus datos sean incorporados a un fichero titularidad de CAJA RURAL DE CAÑETE DE LAS TORRES en adelante el Responsable del fichero, a los fines del mantenimiento de la relación comercial o precontractual y en su caso, para realizar las valoraciones oportunas para autorizar la operación. En todo momento, Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, oposición, cancelación y rectificación dirigiendo una comunicación a CAJA RURAL DE CAÑETE DE LAS TORRES con la referencia Protección de Datos y adjuntando copia del DNI a los efectos de una correcta identificación para proteger correctamente sus datos personales.

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

ENTIDAD  
Fdo.

TITULARES/PRESTATARIOS  
Fdo...../Fdo.....

GARANTES  
Fdo.