FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL

PRÉSTAMO HIPOTECARIO
"MULTIOPCIÓN"

Fecha de emisión: 08/10/2024

El presente documento se extiende el 08/10/2024 en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para Caja Rural de Extremadura la obligación de concederle un préstamo. La información incorporada tiene **carácter meramente orientativo**

Se ha elaborado 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.

1. ENTIDAD DE CRÉDITO

Identidad / Nombre comercial.	Caja Rural de Extremadura, Sociedad Cooperativa de Crédito
Domicilio social.	Avenida Santa Marina 15, 06005 - Badajoz
Número de teléfono.	924 20 74 74
Correo electrónico.	atencioncliente_crext@cajarural.com
Dirección de página electrónica.	https://www.crextremadura.com
Autoridad de supervisión.	Banco de España
Dirección página electrónica.	https://www.bde.es

Datos de contacto del Departamento de Atención al Cliente:

Avenida Santa Marina 15, 06005 - Badajoz

Nº de Teléfono: 924 20 74 74

e-mail: atencioncliente_crext@cajarural.com

2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

- **Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble:**
  Hasta un máximo del 80,00% sobre el valor del inmueble según tasación realizada, si el inmueble fuera una vivienda habitual. Supuesto un valor del inmueble de 187.500,00 euros, el importe máximo sería de 150.000,00 euros. La Caja podrá establecer un porcentaje de aproximadamente un 80% del coste del proyecto financiado, siendo el resto cubierto con recursos propios del solicitante.

- **Finalidad.**
  Financiación en la que se hipoteque un inmueble de uso residencial, pero su finalidad no sea la compra de solar, o la adquisición, construcción o rehabilitación de inmuebles de uso residencial. Comprende finalidades diversas relacionadas con el hogar, equipamiento, vehículos particulares, pagos de impuestos, atenciones familiares, ocio, educación, etc.

- **Tipo de préstamo.**
  - Préstamo en Euros. **La información de esta Ficha no corresponde a un préstamo en moneda extranjera.**
  - Disposición: Única o por calendario de desembolsos parciales en el caso de construcción o rehabilitación.

- El préstamo se reembolsará a la Entidad en **cuotas constantes** comprensibles de capital y/o intereses.
- Posibilidad de establecer periodos de carencia de amortización de capital, durante los cuales solo se pagarán intereses sobre el capital en las finalidades de construcción o rehabilitación.

- **Plazo de amortización.**
  - La duración del préstamo es de un máximo de 300 meses.
  - La **edad del titular más joven** con ingresos más el plazo máximo del préstamo debe ser menor o igual a 75 años.
  - Este préstamo requiere de la aportación de una garantía hipotecaria.
  - Adicionalmente, una vez analizada su solvencia, la entidad puede requerir la aportación de una garantía pignoraticia o de garantes personales.

- **Ejemplo representativo. Tipo Variable.**

DATOS INICIALES:

- ***Importe***: 150.000,00 €
- ***Plazo***: 25 años (300 cuotas)
- ***Tipo de interés***: Los intereses del Préstamo se calcularán durante los dos primeros años (24 cuotas mensuales) al tipo de interés del 3,95% y durante el resto del periodo hasta alcanzar el vencimiento (276 cuotas mensuales) en base a un tipo de interés variable desde Euribor a 1 Año + 2,50% hasta Euribor a 1 Año + 3,90%. Tomando como valor del Euribor a 1 año el publicado en el BOE correspondiente al mes anterior a la fecha en la que se inicie el nuevo periodo de interés. En este ejemplo el Euribor a 1 Año publicado en el BOE del 02 / octubre / 2024 es del 2,936%. El diferencial dependerá de la contratación de productos combinados opcionales, pudiendo obtener una bonificación máxima del 1,40%.
- ***Provincia donde está ubicada la vivienda***: Badajoz.
- ***Edad del solicitante***: 33 años
- ***Metros cuadrados de la vivienda***: 110

GASTOS:

- ***Comisión de Apertura***: 1.500,00 € (1,00%) sobre el principal del préstamo).
- ***Gasto de Tasación***: 225,00 €
- ***Gastos postales por recibo***: 0,75 €
- ***Comisión Anual de Mantenimiento Cuenta:*** 120,00 €.
  Solo se considera como gastos a efectos del cálculo de la TAE en los casos en los que se obligue a domiciliar la nómina, ingresos en su Cuenta a la vista abierta en la Caja para obtener una bonificación del tipo de interés.
- ***Seguro Anual de Daños***: 140,00 €. *No será obligatorio en el caso de que sea contratado el Seguro Multiriesgo del Hogar*.
- ***Seguro Anual Multiriesgo del Hogar***: 335,00 €
- ***Seguro Anual de Vida:*** 258,00 €
- ***Seguro de Protección de pagos:*** 95,47 €
- ***Comisión Emisión Tarjeta de Crédito:*** 6,00 €
- ***Comisión Anual Renovación Tarjeta de Crédito:*** 50,00 €

RESULTADO SIN PRODUCTOS COMBINADOS OPCIONALES:

- ***Cuota 24 primeros meses:*** 787,62
- ***Cuota 276 siguientes meses:*** 1026,8599999999999
- ***Coste financiero total del préstamo sin productos combinados***: 153.817,50 €
- ***Coste de los productos sin productos combinados:*** 3.725,00 €
- ***Coste total del préstamo sin productos combinados***: 157.542,50 €
- ***Importe Total Adeudado por el Prestatario sin productos combinados***: 306.042,50 €
- ***TAE sin productos combinados***: 6,718%

RESULTADO CON PRODUCTOS COMBINADOS OPCIONALES:

- ***Cuota 24 primeros meses:*** 787,62 €
- ***Cuota 336 siguientes meses:*** 906,77 €
- ***Coste financiero total del préstamo con productos combinados***: 120.670,12 €
- ***Coste de los productos con productos combinados:*** 21.686,80 €
- ***Coste total del préstamo con productos combinados***: 142.356,92 €
- ***Importe Total Adeudado por el Prestatario con productos combinados***: 290.856,92 €
- ***TAE con productos combinados***: 6,242%

- **Reembolso del préstamo:**

El reembolso del préstamo se realizará mediante pagos mensuales por cuotas comprendidas de capital e intereses, calculadas mediante el sistema de amortización francés.

- **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 3% 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 12 plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a 12 meses.

ii. Al 7% 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 15 plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a 15 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.

3. TIPO DE INTERÉS

- **Clase y nivel del tipo de interés aplicable:**

  - ○ [X] ***Tipo Fijo.*** ***3,95%*** *24 primeros meses*

    El tipo de interés permanecerá constante durante el plazo indicado. Esto supone que no se verá beneficiado de posibles caídas de los tipos de interés, ni de las posibles bonificaciones por el uso de productos combinados que más delante se detallan.

  - ○ [X] ***Tipo Variable.*** ***Desde Índice de referencia + 2,50%*** *resto plazo solicitado*
    Hasta Índice de referencia + 3,90% *resto plazo solicitado*

    El tipo de interés podrá variar como resultado de adicionar al Índice de referencia aplicable, un diferencial constante que podrá oscilar entre el 2,50% y el 3,90%. Esto supone que el coste de su préstamo se incrementará en caso de que los tipos de interés varíen al alza, o se reducirá en caso de que los tipos varíen a la baja.

    El tipo de interés variable se revisará con periodicidad anual durante toda la vida del préstamo y podrá minorarse en función de los productos y servicios opcionales contratados según el apartado 4 siguiente.

    El Índice de referencia para el periodo de tipo de interés variable será EURIBOR a un año. Tipo de interés del Euro para operaciones de préstamo y crédito (EURIBOR) a doce meses de vencimiento. A efectos de lo establecido anteriormente, se entiende por EURIBOR (Euro Interbank Offered Rate) el tipo de interés promovido por el Instituto de Mercados Monetarios (EMMI). La aplicación de este índice implica que el coste del préstamo se incrementará en caso de que la evolución del índice varíe al alza.

4. VINCULACIONES Y GASTOS PREPARATORIOS

- **Productos Vinculados:** Para poder obtener el préstamo en las condiciones indicadas han de cumplirse los siguientes requisitos:

  - ○ ***Seguro de Daños*** que pueda sufrir el bien hipotecado en caso de incendio, explosión y por causas naturales. La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación excluyendo el valor del suelo. Puede contratarlo en cualquier Compañía aseguradora, cuando el seguro posea un nivel de garantía equivalente. Deberá designarse como

Beneficiario a la Entidad por el importe del préstamo que esté pendiente de reembolsar, debiendo notificar al asegurador la existencia del préstamo hipotecario.

- **Productos Combinados Opcionales:** El DIFERENCIAL podrá ser bonificado anualmente, en los siguientes porcentajes, en función de los productos y servicios que mantenga en la Entidad cualquiera de los titulares del préstamo:

  - ***DOMICILIACIÓN DE NÓMINA o PENSIÓN:*** *Tener domiciliada en Cuenta de la Entidad la nómina o pensión de, al menos, uno de los Prestatarios, por la que reciban una suma de abonos por el concepto de nómina o pensión que como mínimo sea de 900,00 euros mensuales. Para el caso de que los titulares no sean trabajadores por cuenta ajena, se computarán los ingresos de actividades empresariales o profesionales, cuya suma sea del mismo importe mínimo mensual.*

    El cumplimiento de este requisito restará al DIFERENCIAL 0,45 puntos porcentuales.

  - ***TARJETA DE CRÉDITO:*** *Se entiende a estos efectos el ser titular de alguna de las tarjetas de crédito comercializadas por CAJA RURAL DE EXTREMADURA, que estén activas y tengan volumen de pagos semestral mínimo de 1.000,00 euros.*

    El cumplimiento de este requisito restará al DIFERENCIAL 0,10 puntos porcentuales.

  - ***SEGURO DE VIDA RURALTAP, designando a LA ENTIDAD como beneficiario para la amortización del Préstamo,*** *por al menos el 70% por ciento del saldo pendiente de pago del Préstamo, que deberá contratarse con la compañía aseguradora perteneciente al GRUPO CAJA RURAL, debiendo mantenerse dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas.*

    El cumplimiento de este requisito restará al DIFERENCIAL 0,35 puntos porcentuales.

  - ***SEGURO MULTIRRIESGO HOGAR:*** *que deberá contratarse con la compañía aseguradora perteneciente al GRUPO CAJA RURAL, debiendo mantenerse dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas.*

    El cumplimiento de este requisito restará al DIFERENCIAL 0,25 puntos porcentuales.

  - ***PLAN DE PENSIONES,*** *que deberá contratarse con la compañía Gestora de Plan de Pensiones perteneciente al GRUPO CAJA RURAL, debiendo realizarse una o varias aportaciones durante el periodo de verificación del cumplimiento, equivalente a 30,00 euros mensuales.*

    El cumplimiento de este requisito restará al DIFERENCIAL 0,10 puntos porcentuales.

  - ***SEGURO DE PROTECCIÓN DE PAGOS,*** *en las coberturas y condiciones mínimas establecidas en cada momento, que deberá contratarse con la compañía aseguradora perteneciente al GRUPO CAJA RURAL, debiendo mantenerse dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas.*

    El cumplimiento de este requisito restará al DIFERENCIAL 0,10 puntos porcentuales.

- ***RURALVÍA.*** *Tener activo al menos un producto o servicio de "Ruralvía" (Banca a distancia de Caja Rural) y suscrito el servicio "Infomail" o "Buzón Virtual" de Caja Rural.*

  El cumplimiento de este requisito es obligatorio, y restará al DIFERENCIAL 0,05 puntos porcentuales.

A efectos de VERIFICAR DEL CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS para aplicar estas bonificaciones, se adoptan los siguientes criterios:

- La verificación del cumplimiento de los requisitos para aplicar las bonificaciones será anual, a partir del comienzo del periodo de aplicación del tipo de interés variable. La primera verificación coincidirá con el final de los primeros dos años de vigencia del contrato, en los que se aplica el Tipo fijo, y coincidirá con la primera fecha de revisión del tipo de interés.

- En cada uno de los once meses naturales inmediatamente anteriores a la fecha de revisión del tipo de interés, se analizará cada uno de los productos y servicios contratados o mantenidos antes citados, y sólo se tendrá derecho a la BONIFICACIÓN cuando se hayan cumplido las condiciones exigidas para cada uno de los productos y servicios, en al menos seis de los once meses analizados.

- Una vez que se verifique lo anterior, se procederá a aplicar la bonificación correspondiente. Cada una de las bonificaciones descritas no está condicionada al cumplimiento de las demás, durante todo el período de vigencia del contrato de préstamo, en cada revisión del tipo de interés.

- Para que LA PARTE PRESTATARIA pueda beneficiarse de estas reducciones en su tipo de interés, todos los titulares del préstamo deberán encontrarse al corriente de sus obligaciones derivadas del préstamo y no tener pendiente de pago ningún crédito vencido y reclamado fehacientemente, procedente de otras operaciones contratadas con la Caja.

La contratación del préstamo, en ningún caso implica la obligación de contratar ninguno de los productos o servicios relacionados en esta cláusula.

- **Gastos preparatorios:**

Concepto	Importe estimado	A cargo de
Comprobación situación registral inmueble	19,50 €	*El coste de la comprobación de la situación registral del inmueble corresponderá al cliente, sin perjuicio de las campañas comerciales que pueda promover la Entidad en la que podrá asumir este gasto en las condiciones que en la campaña se especifique.*
Tasación inmueble(*)	225,00 €	*El coste de la Tasación corresponderá al cliente, sin perjuicio de las campañas comerciales que pueda promover la Entidad en la que podrá asumir este gasto en las condiciones que en la campaña se especifique.*

(*) Es necesario evaluar los inmuebles aportados en garantía mediante una tasación adecuada antes de la celebración del contrato de préstamo. La Entidad está obligada a aceptar cualquier tasación aportada por el cliente, siempre que esté certificada por un tasador homologado y no haya caducado, lo cual se producirá, necesariamente, a los seis meses contados desde la fecha en que haya sido emitido el informe de tasación, no pudiendo cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que, en su caso, realice sobre dicha tasación.

El prestatario tiene derecho a designar, la persona o entidad que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble, así como de la entidad aseguradora que, en su caso, vaya a cubrir las contingencias que la entidad exija para la formalización del préstamo.

- La liquidación del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados corresponderá a la Entidad salvo en aquellos supuestos en los que el Sujeto Pasivo es el prestatario, de conformidad con la normativa que le fuese aplicable.

- El coste de los aranceles notariales de la escritura del préstamo corresponderá a la Entidad y el coste de las copias los asumirá la parte que las solicite. Asimismo, los costes relativos a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de préstamo corresponderán a la Entidad.

5. TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DEL PRÉSTAMO

La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

- La **TAE aplicable** al préstamo del ejemplo representativo indicado en el punto 2 de este documento es 6,718% sin productos combinados opcionales y 6,242% con productos combinados opcionales.
  Comprende:
  - ***Tipo de interés***: Los intereses del Préstamo se calcularán durante los dos primeros años (24 cuotas mensuales) al tipo de interés del 3,95% y durante el resto del periodo hasta alcanzar el vencimiento (276 cuotas mensuales) en base a un tipo de interés variable desde Euribor a 1 Año + 2,50% hasta Euribor a 1 Año + 3,90%. Tomando como valor del Euribor a 1 año el publicado en el BOE correspondiente al mes anterior a la fecha en la que se inicie el nuevo periodo de interés. En este ejemplo el Euribor a 1 Año publicado en BOE del 02 / octubre / 2024 es del 2,936%. El diferencial dependerá de la contratación de productos combinados opcionales, pudiendo obtener una bonificación máxima del 1,40%.

  - **Otros componentes de la TAE:**

    - ***Sin PRODUCTOS COMBINADOS OPCIONALES:***

      - ***Comisión de Apertura:*** 1.500,00 € (1,00%) sobre el principal del préstamo).
      - ***Gasto de Tasación***: 225,00 €
      - ***Seguro Anual de Daños***: 140,00 €
      - ***Gasto postal por recibo***: 0,75 €

    - ***Con PRODUCTOS COMBINADOS OPCIONALES:***

- ***Comisión de Apertura:*** 1.500,00 € (1,00%) sobre el principal del préstamo).
- ***Gasto de Tasación:*** 225,00 €
- ***Gastos postales por recibo:*** 0,75 €
- ***Comisión Anual de Mantenimiento Cuenta***: 120,00 €
- ***Seguro Anual Multiriesgo del Hogar:*** 335,00 €
- ***Seguro Anual de Vida:*** 258,00 €
- ***Seguro de Protección de pagos:*** 95,47 €
- ***Comisión Emisión Tarjeta de Crédito:*** 6,00 €
- ***Comisión Anual Renovación Tarjeta de Crédito:*** 50,00 €

- **Importe total del adeudado en términos absolutos:**

  - ***Sin PRODUCTOS COMBINADOS OPCIONALES:*** 306.042,50 €
  - ***Con PRODUCTOS COMBINADOS OPCIONALES***: 290.856,92 €

- El cálculo de la TAE y del coste total del préstamo se basan en los siguientes supuestos (ejemplo representativo elaborado por la entidad en función de lo que se considera un préstamo habitual en el mercado):

  - *Importe:* 150.000,00 €.

  - *Otros supuestos:*

    - Disposición única en la fecha de formalización.
    - Que la TAE se calcula en la fecha de emisión del presente documento, bajo el supuesto que se formalizara en dicha fecha.
    - Que el valor del Índice de referencia al final del periodo inicial es el mismo que en el momento de calcularse la TAE (2,936%).
    - Que el cálculo de la TAE sin productos combinados se aplica sin bonificación de interés alguna.
    - Que el cálculo de la TAE con productos combinados se aplica bonificación de interés en función de la contratación de todos los productos combinados descritos en el apartado 4 de este documento.
    - El cálculo de la TAE y el importe total adeudado es la suma del principal del préstamo más los costes totales, que incluyen todos los gastos, comprendiendo los intereses, comisiones, impuestos y cualquier otro tipo de gasto que el cliente deba pagar en relación con el contrato de préstamo y que sean conocidos por la entidad, así como el coste de todos los servicios accesorios relacionados con el contrato del préstamo, con excepción de los gastos de notaría, así como el coste de todos los servicios accesorios relacionados con el contrato de préstamo.
    - El cálculo de la TAE no incluye el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados que sea aplicable en función de los regímenes forales correspondientes.
    - La TAE se ha calculado bajo la hipótesis de que no se produce ninguna cancelación anticipada, ni parcial ni total, a lo largo de toda la duración del préstamo.

6. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

- ***Durante los 2 primeros años de tipo fijo***: 2% sobre el capital reembolsado anticipadamente, no pudiendo exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la Entidad.

- ***Durante el tercer año de vigencia, donde se aplica tipo variable***: 0,25% sobre el capital reembolsado anticipadamente, no pudiendo exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la Entidad.

- ***A partir de los 3 primeros años de vigencia, en los cuales se aplica tipo variable***: 0,00%

En caso de subrogaciones, que impliquen el cambio de tipo de interés variable a tipo de interés fijo durante el resto de la vigencia del préstamo:

- ***Durante los 3 primeros años***: 0,15% sobre el capital reembolsado anticipadamente, no pudiendo exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la Entidad.

- ***A partir de los 3 primeros años***: 0,00%

A estos efectos se entiende por Pérdida Financiera o Pérdida de Capital Esperada 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 vigente 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 se 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. A estos efectos, y sin perjuicio de lo anterior, se fija como diferencial el 1,241%**.**

Una vez solicitado el reembolso total o parcial del préstamo y a los efectos del cálculo de la Pérdida Financiera se aplicará el IRS de los señalados en el párrafo anterior que más se aproxime al plazo del Préstamo que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

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.

MUY IMPORTANTE **ES IMPRESCINDIBLE QUE CONSULTE CUALQUIER CUESTIÓN O ACLARACIÓN CON LA OFICINA DE LA ENTIDAD Y QUE NO FIRME EL CONTRATO DEL PRODUCTO SI TIENE ALGUNA DUDA.**