Documento de Información Precontractual complementaria sobre Préstamos Hipotecarios (DIPREC) VIVIENDA PREMIUM BONIFICADA 5007

Sujetos a la Ley 3/2016, (Junta de Andalucía), 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, modificada por el Decreto-ley 5/2019, de 17 de diciembre (Junta Andalucía); *y acogidos a la Ley 5/2019 de 16 de marzo de Contratos de Crédito Inmobiliario (Estatal).*

El presente documento se extiende el en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para Caja Rural Granada, Sociedad Cooperativa 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 (FEIN), y la documentación de Información personalizada posterior (DIPERC), 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.

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

1. ENTIDAD DE CRÉDITO

Identidad / Nombre comercial **Caja Rural Granada, Sociedad Cooperativa de Crédito.**
Domicilio social **Avenida Don Bosco, 2, 18006 Granada**.
Número de teléfono. **958242400.**
Correo electrónico. **atencioncliente.crg@cajarural.com.**
Dirección de página electrónica. **wwwcajaruraldegranada.es.**
Autoridad de supervisión: **El Banco de España. Dirección página electrónica: www.bde.es.**
Datos de contacto del servicio de atención al cliente. **Avenida Don Bosco, 2, 18006, Granada.**

2. MEDIANTE EL PRESENTE DOCUMENTO DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL COMPLEMENTARIA (DIPREC) SE INFORMA QUE:

a) Responde usted ante CAJA RURAL GRANADA 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) Modelo de amortización francés.

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.

c) 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 Granada 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 e**n ningún caso, el precio del producto contratado variará por su vinculación o no con una operación de préstamo hipotecario.**

3. CARACTERÍSTICAS DE LOS PRÉSTAMOS

Será de aplicación a préstamos Hipotecarios **PARA FINANCIACIÓN DE VIVIENDA HABITUAL**, acogidos a la Ley 5/2019 de 16 de marzo de Contratos de Crédito Inmobiliario. Se excluyen de esta modalidad los préstamos hipotecarios para la Adquisición de primera vivienda de jóvenes y familias garantizados con el aval del ICO y/o de la Junta de Andalucía, la Hipoteca Living Granada, y los préstamos hipotecarios de Refinanciación acogidos a la Ley 5/2019 de 16 de marzo de Contratos de Crédito Inmobiliario.

- Prestatario/s personas físicas destinataria/s: Con Ingresos netos anuales, por cuenta propia o ajena -por unidad familiar- superiores a 45.000 euros.

- Préstamo en euros. La información de esta ficha no corresponde a un préstamo en moneda extranjera.

- Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble.

En el caso de préstamos hipotecarios, se requiere de la aportación de una garantía hipotecaria y los porcentajes a financiar no deben superar, en función del tipo de bien y/o la naturaleza del prestatario, el menor de los indicados a continuación:

- A)-Vivienda terminada, residencia habitual del prestatario**:**

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

- **B)-En el supuesto de vivienda en construcción a cargo del prestatario,** el coste vendrá dado por el precio del terreno en escritura pública más el coste de construcción, incluidos gastos necesarios y excluidos gastos financieros y comerciales, financiándose, como máximo, el menor de los siguientes:

+Si es primera vivienda, el 80% sobre dicho coste o sobre el valor de tasación.

EN TODOS LOS CASOS: **Españoles residentes en España.**

Ejemplo orientativo: Financiación adquisición primera vivienda habitual libre de cargas. Si el importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble fuera de un 80,00% significa que si el valor de un inmueble que se quiere adquirir fuera de 200.000,00 €, el importe máximo que la Entidad podría concederle en préstamo sería de 160.000,00 €. Las financiaciones solicitadas están supeditadas al estudio de la operación, la aprobación de los órganos decisorios de la Entidad y a la propia política de riesgos de la misma.

Finalidad. Compra, Autopromoción o reforma de vivienda habitual (uso residencial).

Las cuotas de los préstamos serán adeudadas en la cuenta que el prestatario mantenga en Caja Rural Granada.

- **Producto ofrecido por Tipo de préstamo:**

- Constitución de hipoteca, y Subrogación entre entidades:

- **Sistema de amortización o Tipo de cuota**: El préstamo se reembolsará a la Entidad en **cuotas constantes comprensibles de capital más intereses, que serán adeudadas en la cuenta que el prestatario mantenga en Caja Rural Granada.**

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

- **Periodicidad de los pagos**: **mensuales**

- **Plazo de amortización**.

Duración mínima para:

+Compra de 1ª vivienda o 2ª Vivienda o ulterior: **10 años.**
+Otras compras: **36 meses**

Plazo máximo de duración para:

+Compra de 1ª vivienda: **30 años.**
+Compra de 2ª Vivienda o ulterior: 25 años.
+Otras compras: 15 años

La edad del prestatario sumada al plazo de concesión de la operación no debe superar los 75 años.

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

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

- 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 Granada, reflejándose -en la misma- el plazo en que comenzará a aplicarse el nuevo tipo acordado.

Préstamos Hipotecarios a TIPO de interés FIJO (Tipo bonificado) y Comisiones:

HIPOTECA VIVIENDA PREMIUM BONIFICADA LCCI FIJA:

Tipo de préstamo: Constitución de hipoteca y Subrogación entre entidades

***Clase y nivel del tipo de interés aplicable: Tipo FIJO*: + 3,75.**

-El tipo de interés deudor podrá ser incrementado, en los puntos porcentuales y conforme está detallado, más adelante, en el apartado "**CONDICIONANTES DEL INTERÉS**".

Una vez determinado el diferencial del tipo de interés conforme a lo anterior, el mismo podrá ser BONIFICADO en los puntos porcentuales que le correspondan en función de los productos que el/los prestatarios tengan contratados con Caja Rural Granada, (venta combinada), conforme a lo recogido, más adelante, en el apartado **"BONIFICACIONES EN EL TIPO DE INTERÉS POR VENTA COMBINADA",** y que será de aplicación tras cada periodo de revisión semestral**.**

El presente contrato de préstamo le ofrece beneficiarse DE BONIFICACIONES EN EL TIPO DE INTERÉS POR LA CONTRATACIÓN DE PRODUCTOS, ES LO QUE SE DENOMINA, PRÁCTICAS COMBINADAS.

La contratación de estos productos tal y como están descritos, tienen carácter opcional para el cliente y pueden ser contratados por separado y de manera independiente.

CONDICIONANTES DEL INTERÉS

Incrementos sobre el tipo de interés aplicable:

- **Operaciones solicitadas a través de Intermediario de crédito inmobiliario, Prescriptor inmobiliario, o Plataforma digital: +0,10 p.p.**
- **Operaciones solicitadas por importe inferior a 50.000 euros: +0,35 p.p.**

BONIFICACIONES EN EL TIPO DE INTERÉS POR VENTA COMBINADA.

✓ **Prestatario/s Personas físicas (máxima bonificación 1** p.p.**).**

- Domiciliación de **nómina o ingresos** recurrentes (mínimo 1.200€ mensuales): **0,25 puntos porcentuales.**
- **Seguro de vida** de amortización de préstamos contratado en la **modalidad de prima combinada (prima única a 6 años, y, posteriormente, prima anual renovable)** contratado a través de Caja Rural: **0,35 puntos porcentuales.**
  La bonificación, por esta modalidad de seguro de vida de amortización de préstamo, es excluyente con la bonificación por la modalidad de prima anual renovable.
- **Seguro de vida** de amortización de préstamos contratado en la **modalidad de prima anual renovable)** contratado a través de Caja Rural: **0,20 puntos porcentuales.**
  La bonificación, por esta modalidad de seguro de vida de amortización de préstamo, es excluyente con la bonificación por la modalidad de prima **combinada (prima única a 6 años, y, posteriormente,** anual renovable.
- **Seguro de Hogar** contratado a través de Caja Rural: **0,20 puntos porcentuales.**
- **Seguro de Salud** contratado a través de Caja Rural: **0,20 puntos porcentuales.**

- **Seguro de Auto** contratado a través de Caja Rural con una prima mínima anual de 300 euros: **0,10 puntos porcentuales.**
- **Seguro de Accidente** contratado a través de Caja Rural contratado a través de Caja Rural con una prima mínima anual de 200 euros: **0,10 puntos porcentuales.**
- **Fondo de Inversión** contratado a través de Caja Rural, con un volumen mínimo de aportaciones anuales de **1.200 €: 0,15 puntos porcentuales.**

Comisiones:

-**APERTURA: 0** €.

-**GASTOS DE INFORMACIÓN Y RECLAMACIÓN POSICIONES DEUDORAS VENCIDAS** 35 €

- NOVACION o SUBROGACIÓN EN PH de otra Entidad por Cambio de tipo Variable a Fijo:

***COMPENSACION O COMISION DE REEMBOLSO O AMORTIZACION ANTICIPADA: Durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo: será la pérdida financiera del prestamista con el límite del 0,05%** sobre el capital amortizado anticipadamente.

- **COMISIÓN POR ACUERDO DE NOVACIÓN DE OTRAS CONDICIONES, O POR SUBROGACIÓN DE DEUDOR.**

Si en algún momento a lo largo de la vida del préstamo la PARTE PRESTATARIA y la ENTIDAD acuerdan la novación de las condiciones de este préstamo, o la subrogación de un tercero en la posición deudora que actualmente ocupa la PARTE PRESTATARIA, se devengarán las comisiones que por tal concepto acuerden las partes en la oportuna escritura de novación, o subrogación de deudor.

-COMISION POR AMORTIZACIÓN TOTAL O PARCIAL:

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

Para la **HIPOTECA VIVIENDA LCCI a tipo de interés FIJO:**

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

● **Amortización total o parcial transcurridos los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo: 1,50**% sobre el capital amortizado, con el límite de la pérdida financiera que ello supusiera para Caja Rural Granada.

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 Granada, vinculados para obtener el préstamo en las condiciones ofrecidas.

Para todos los préstamos: Seguro de daños del inmueble objeto de la hipoteca.

Listado de productos combinados a contratar con Caja Rural Granada para obtener una bonificación del diferencial del tipo de interés deudor:

- Prestatarios Personas Físicas (con independencia del número de productos contratados por ellos):
  - Domiciliación de **nómina o ingresos** recurrentes (mínimo 1.200€ mensuales)
  - **Seguro de vida** de amortización de préstamos contratado en la **modalidad de prima combinada (prima única a 6 años, y, posteriormente, prima anual renovable)** contratado a través de Caja Rural. La bonificación, por esta modalidad de seguro de vida de amortización de préstamo, es excluyente con la bonificación por la modalidad de prima anual renovable

- **Seguro de vida** de amortización de préstamos contratado en la **modalidad de prima anual renovable)** contratado a través de Caja Rural**.** La bonificación, por esta modalidad de seguro de vida de amortización de préstamo, es excluyente con la bonificación por la modalidad de prima **combinada (prima única a 6 años, y, posteriormente,** anual renovable
- **Seguro de Hogar** contratado a través de Caja Rural
- S**eguro de Salud** contratado a través de Caja Rural
- **Seguro de Auto** contratado a través de Caja Rural con una prima mínima anual de 300 euros
- **Seguro de Accidente** contratado a través de Caja Rural contratado a través de Caja Rural con una prima mínima anual de 200 euros
- **Fondo de Inversión** contratado a través de Caja Rural, con un volumen mínimo de aportaciones anuales de 1**.200 €**

Los Seguros que generarán las correspondientes bonificaciones descritas en los apartados anteriores, deberán ser suscritos con Seguros Generales Rural, S.A. RGA Mediación, Operador de Banco de Seguros Vinculado, inscrito en el Registro de la Dirección General de Seguros con la clave OV-0006. Reg. Merc. De Madrid tomo 8205. Folio 89 Sección 8 Hoja M-10186. Las entidades aseguradoras son: Seguros Generales Rural, S.A. de Seguros y Reaseguros y Rural Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros.

Mostramos a continuación diferentes ejemplos de cálculo de gastos y TAE.

PRÉSTAMO A 25 AÑOS.	TIPO FIJO	
CAPITAL: 150.000 €.	Consigue Bonificación	NO Consigue Bonificación
CUOTA MENSUAL (300 cuotas)		
Primer periodo	**299 cuotas de:** 691,97 €	771,20 €
Segundo periodo	**1 última cuota de:** 690,85 €	770,24 €
TIPO DE INTERÉS NOMINAL (TIN)		
Primer periodo	2,750%	3,750%
Segundo periodo	2,750%	3,750%
TAE*	**4,366%**	**3,958%**
A: Gastos de formalización	288,25 €	288,25 €
B: Gastos del seguro de daños	0,00 €	2.875,00 €
C: Gastos de productos bonificadores	35.681,50 €	0,00 €
D: Total intereses	57.589,88 €	81.359,04 €
E: Comisión de Apertura	0,00 €	0,00 €
F: Coste total crédito (A+B+C+D+E)	**93.559,63 €**	**84.522,29 €**
G: Total adeudado (F+CAPITAL)	243.559,63 €	234.522,29 €

***ASPECTOS COMUNES PARA LAS HIPÓTESIS DE CÁLCULO DE TODOS LOS ESCENARIOS**.

Se supone que las primas de los seguros no cambian a lo largo de toda la vida de la hipoteca. La contratación del seguro de daños es obligatoria si bien este seguro se puede contratar en cualquier entidad aseguradora, siempre que se incluya a Caja Rural Granada como acreedor hipotecario. Concesión de financiación sujeta a criterio de la Entidad.

Se supone el pago por parte del prestatario del coste de la tasación del bien y de los gastos de verificación registral que ascienden en todos los escenarios a 272,25 € y 16,00 € respectivamente.

Cuotas calculadas de acuerdo con el sistema de amortización francés. Las fórmulas matemáticas convenidas para la determinación del importe de cada una de las cuotas de amortización e intereses de dicho sistema son:

CÁLCULO DE LAS CUOTAS DEL PRÉSTAMO QUE INCLUYEN CAPITAL E INTERESES:	CÁLCULO DE LOS INTERESES DE CADA PAGO:	CÁLCULO DE LA CUOTA DE AMORTIZACIÓN DE CADA PAGO:
$$Cuota = \frac{Cx(\frac{i}{m})}{1-\left(1+\frac{i}{m}\right)^{-(mxn)}}$$	$$C\ x\ \frac{i}{m}$$	$$Cuota\ del\ préstamo - intereses$$
Siendo: C: Capital del préstamo. i: Tipo de interés nominal anual (tanto por uno).	m: Número de cuotas en el año. n: Número de años del plazo de amortización.	

En los escenarios en los que el cliente NO CONSIGUE BONIFICACIÓN, se supone que no contrata ninguno de los productos y servicios que bonifican el tipo de interés. Únicamente contrata el seguro de daños obligatorio conforme legislación vigente con una prima anual de 115,00 € para el caso de una vivienda de 90 m2 situada en zona urbana.

En los escenarios en los que el cliente CONSIGUE BONIFICACIÓN, la TAE ha sido calculada suponiendo la contratación de los siguientes productos y servicios por parte del cliente:

1) Seguro de vida de amortización de préstamos con prima anual renovable de 464,01 € (por lo que aplica una bonificación de 0,20%) para el caso de un cliente de 35 años no consumidor de tabaco ni bebidas alcohólicas; 2) Seguro de hogar que incluye la cobertura de daños obligatoria con una prima anual de 234,65 € para el caso de una vivienda de 90 m2, situada en zona urbana y con sumas aseguradas de 100.000 € de continente y 18.000 € de contenido; 3) Domiciliación de nómina por importe superior a 1.200 € mensuales. 4) Seguro de Salud contratado con compañía especializada a través de RGA Mediación y suponiendo el caso de un único titular de 35 años con un coste de 728,60 € anuales. 5) Fondos de inversión con aportación anual superior a 1.200 €.

Las primas de los seguros han sido cotizadas por la compañía Seguros Generales Rural, S.A. RGA Mediación, Operador de Banco de Seguros Vinculado, inscrito en el Registro de la Dirección General de Seguros con la clave OV-0006. Reg. Merc. De Madrid tomo 8205. Folio 89 Sección 8 Hoja M-10186. Las entidades aseguradoras son: Seguros Generales Rural, S.A. de Seguros y Reaseguros y Rural Vida, S.A. de Seguros y Reaseguros.

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 5/2019, de 16 de marzo, reguladora de Contratos de Crédito Inmobiliario.

i)En los supuestos de que el préstamo hipotecario NO esté sujetos al ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, y se haya 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.

ii)En el supuesto de que el préstamo hipotecario esté sujeto dentro del ámbito de la Ley 5/2019: Se pactan unos **intereses moratorios** equivalentes al **interés ordinario** en todo momento pactado**, incrementado en tres (3) puntos porcentuales**. Los intereses de demora se calcularán sobre el principal vencido y pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto del art. 579.2 a) de la ley de Enjuiciamiento Civil.

iii)En el supuesto de que el préstamo hipotecario NO esté sujetos dentro del ámbito de la Ley 5/2019 y se haya concedido a CONSUMIDOR, tal como establece 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, los intereses moratorios serán equivalentes al interés ordinario pactado por el cliente y Caja Rural Granada, Sociedad Cooperativa de Crédito, 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 los supuestos i) y iii):

- 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 de 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 cobertura 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/FEIN, con indicación de sus condiciones y de su plazo de validez**.** La oferta vinculante/FEIN tendrá el plazo de validez que marque la Ley.

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 5/2017**, de 17 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores sin recursos, y la Ley y 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler 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.

Finalmente, se establece en el Código de Buenas Prácticas, en caso de ejecución de la vivienda habitual, la posibilidad de solicitar alquiler conforme al régimen previsto en el punto 4, apartado 4 del Anexo del Código.

Para su aplicación, los deudores beneficiarios deben:
- Ser deudor de un préstamo o crédito con garantía hipotecaria sobre su vivienda habitual.
- Encontrarse situado en lo que el Real Decreto-Ley 6/2012 considera "Umbral de Exclusión", aportar la documentación requerida y cumplir con los requisitos de acuerdo con lo determinado por la normativa mencionada.

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 10 días naturales 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, en el supuesto de escoger el variable, 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, entre otros, la cuota correspondiente del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados.
- Tendrá que pagar gastos, entre otros, gastos por solicitud de notas del registro del bien que se hipoteca, y de tasación del mismo.
- Cuando la hipoteca tenga como finalidad la **Compra, Autopromoción de inmuebles de uso residencial, o Adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles en los que intervenga un consumidor** la parte prestataria asumirá los aranceles notariales, impuestos, registro, gestión y gastos que deriven de la expedición, a solicitud de la PARTE PRESTATARIA, de copias, actas o testimonios de la escritura notarial de hipoteca.

La distribución del pago o asunción del total de los dichos gastos en operaciones de constitución de hipoteca, subrogación de acreedor y/o subrogación de deudor, será negociada individualmente con los solicitantes (consumidores) de las referidas operaciones cuando la finalidad NO SEA **Compra, Autopromoción de inmuebles de uso residencial, o Adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles en los que intervenga un consumidor**.

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.

TRATAMIENTO DE DATOS DE CARÁCTER PERSONAL
La presente cláusula resume nuestra política de protección de datos, y en su caso puede añadir alguna especificación propia del servicio o producto que desee contratar.

Información básica sobre Protección de Datos:
Responsable del tratamiento: Caja Rural de Granada, S.C.C., con CIF F-18009274 y domicilio en Avda. Don Bosco, 2, 18006 - Granada.
Finalidad: Atención, gestión y tramitación de su solicitud de financiación.
No se utilizarán sus datos para la toma de decisiones automatizada ni se realizarán perfilados. Tampoco se prevén transferencias internacionales de datos.
Legitimación: Aplicación de medidas precontractuales, en base a su solicitud.
Destinatarios: No se cederán datos a terceros, salvo obligación legal.
Derechos: Como titular de los datos, usted tiene derecho a acceder, actualizar, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, dirigiéndose a Caja Rural de Granada, con domicilio social en Avda. Don Bosco, 2, 18006 - Granada (España), o en la dirección de correo electrónico dpo@crgranada.com con la referencia.

Información Adicional: puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de datos en la página web de la Entidad (www.cajaruralgranada.es).

En ....., .a…….de……de…….

CLIENTE(S) NIF/S GARANTE(S) NIF/S ENTIDAD

Firma/s