# *Ficha de Información Precontractual sobre Préstamos Hipotecarios para la GESTION INTEGRAL DE NEGOCIO, tipo variable Bonificado, acogidos a la Ley 5/2019 de Contratos de Crédito Inmobiliario*

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 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 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.** **Banco de España. Dirección página electrónica. http://www.bde.es**
**Datos de contacto del servicio de atención al cliente: Avenida Don Bosco, 2, 18006, Granada**

## 2. CARACTERÍSTICAS DEL PRESTAMO

- **Será de aplicación a préstamos Hipotecarios a tipo Variable,** formalizado para la GESTIÓN INTEGRAL DE SU NEGOCIO, por prestatario/s perteneciente/s a un Colectivo **adscrito a un** Convenio de colaboración vigente con Caja Rural de Granada, y **acogidos a la Ley 5/2019 de 16 de marzo de Contratos de Crédito Inmobiliario.** Se excluyen los préstamos hipotecarios de Refinanciación acogidos a la Ley 5/2019 de 16 de marzo de Contratos de Crédito Inmobiliario.

- **Préstamo en €. 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, y del destino de la financiación, el menor de los indicados a continuación:**
  - **A)-Compra de 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)-Compra de Resto de viviendas terminadas:**
    +Si los prestatarios son residentes en España, el **70%** sobre el menor valor entre el valor de tasación del inmueble 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.

  - **C)-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.
    +Si es segunda residencia: el 70% sobre dicho coste o sobre el valor de tasación.

    **D.1)-En el supuesto de local (cuando en la operación de préstamo intervenga un consumidor): Si los** prestatarios son residentes en España, el **70%** sobre el menor valor entre el valor de tasación del inmueble 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).

  - **D.2)-Terrenos, (cuando en la operación de préstamo intervenga un consumidor):**

+El **50%** sobre 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).
EN TODOS LOS CASOS: **Extranjeros residentes en España o en países cuya divisa oficial sea el Euro**; **en cualquier caso, la mayor parte de los ingresos del cliente deberán ser en la divisa euro**: el % de financiación no podrá superar el 70% en el supuesto A) y en el C) para 1ª vivienda, el 60% en el supuesto B) y en el C) para 2ª vivienda, y el 50% en el D), respectivamente, del menor valor entre 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).

**EN TODOS LOS CASOS: Cuando el destino de la operación sea distinto al de adquisición del propio bien que lo garantiza, los porcentajes de financiación máximos anteriores se reducirán en 10 puntos porcentuales.**

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. Adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles para la GESTIÓN INTEGRAL DE SU NEGOCIO, siempre que el prestatario, o el fiador o garante sea una persona física consumidora.**

- La financiación mencionada se realizará mediante **un préstamo hipotecario**, **nunca con una póliza de crédito.**

- **Tipo de préstamo. Constitución de hipoteca, 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: **36 meses**

  **Plazo máximo** de duración **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.

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

ii. **Al siete por ciento** 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 quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince 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) 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.

## 3. TIPO DE INTERÉS (variable bonificado hipotecario)

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

  El tipo de interés deudor será: **Euribor a un año, REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO (EURÍBOR), más un diferencial máximo** del **2,55.**

  Este diferencial quedará determinado en la oferta personalizada posterior que se realice al cliente en función de la información obtenida sobre sus datos personales, patrimoniales y su situación financiera.

Siempre y cuando se constate que, durante todo el periodo anterior a cada fecha de revisión, el/los prestatario/s tenga/n **domiciliada, en Caja Rural Granada**, **los ingresos derivados de su actividad** profesional o empresarial, **o el seguro de autónomo**, y tengan **contratado con Caja Rural Granada** el **servicio de Banca Electrónica,** teniendo activado el Buzón Virtual, **el diferencial a aplicar** podrá ser **BONIFICADO como máximo en 1 punto porcentual tras cada periodo de revisión anual,** en función de los productos que el/los prestatarios (Persona jurídica) **tengan contratados con Caja Rural Granada conforme a lo siguiente:**

- Prestatarios Personas Jurídicas:
  - Contratación como tomador, y a través de Caja Rural Granada con la compañía RGA, de un seguro Multirriesgo Industrial, Comercio, o Crédito, o Agropyme: **0,50 puntos** porcentuales.
  - Emisor de transferencias nominas (C34): **0,10 puntos porcentuales**.
  - Emisor de adeudos directos (C19): **0,10 puntos porcentuales**.
  - Tarjeta de crédito T- Empresa: **0,10 puntos porcentuales**.
  - Tarjeta de débito Bussines: **0,10 puntos porcentuales**.
  - TPV de Caja Rural Granada: **0,10 puntos porcentuales**.
  - Fondos de Inversión con saldo mayor de 3.000 €: **0,10 puntos porcentuales**.

Siempre y cuando se constate que, durante todo el periodo anterior a cada fecha de revisión, el/los prestatario/s tenga/n **domiciliada, en Caja Rural Granada**, **los ingresos derivados de su actividad** profesional o empresarial, **o el seguro de autónomo**, y tengan **contratado con Caja Rural Granada** el **servicio de Banca Electrónica,** teniendo activado el Buzón Virtual, el diferencial podrá ser **BONIFICADO como máximo en 1 punto porcentual, a aplicar tras cada periodo de revisión anual,** en función de los productos que el/los prestatarios (Persona física) **tengan contratados con Caja Rural Granada conforme a lo siguiente:**

- Prestatarios Personas Físicas (con independencia del número de productos contratados por ellos):

- Contratación, como tomador y a través de Caja Rural Granada, con la compañía RGA, de cualquiera de los siguientes seguros:
  - Seguro de vida de amortización de préstamo: 0,30 puntos porcentuales.
  - Seguro multirriesgo industrial, multirriesgo comercio o Agropyme: 0,30 puntos porcentuales
  - Seguro ILT: 0,30 puntos porcentuales.
- Tarjeta de débito Visa Electrón o Bussines: **0,10 puntos porcentuales**.
- Tarjeta de crédito Visa Classic, Premier,o T- Empresa: **0,10 puntos porcentuales**.
- Plan de Pensiones o PPA, contratados con Caja Rural Granada, con un volumen mínimo de aportaciones de 180 € al trimestre o de 720 € anuales: **0,15 puntos porcentuales**.
- TPV de Caja Rural Granada: **0,10 puntos porcentuales**.
- Fondos de Inversión con saldo mayor de 3.000 €: **0,10 puntos porcentuales**.

Este 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.**

## 4. VINCULACIONES Y GASTOS PREPARATORIOS

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

**● Productos obligatorio vinculado para obtener el préstamo: Seguro de daños del inmueble objeto de la hipoteca*.**
*La empresa con la que Caja Rural Granada tiene concertados los **servicios de seguros es**:
**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.**

**● Productos combinados a contratar con Caja Rural Granada para obtener una bonificación del diferencial del tipo de interés deudor:**

- Prestatarios Personas Jurídicas:
  - Contratación como tomador, y a través de Caja Rural Granada con la compañía RGA, de un seguro Multirriesgo Industrial, Comercio, o Crédito, o Agropyme.
  - Emisor de transferencias nominas (C34)
  - Emisor de adeudos directos (C19)
  - Tarjeta de crédito T- Empresa
  - Tarjeta de débito Bussines
  - TPV de Caja Rural Granada.
  - Fondos de Inversión con saldo mayor de 3.000 €
- Prestatarios Personas Físicas (con independencia del número de productos contratados por ellos):
  - Contratación, como tomador y a través de Caja Rural Granada, con la compañía RGA, de cualquiera de los siguientes seguros:
    - Seguro de vida de amortización de préstamo, o Seguro multirriesgo industrial, multirriesgo comercio o Agropyme,o Seguro ILT.
  - Tarjeta de débito Visa Electrón o Bussines.
  - Tarjeta de crédito Visa Classic, Premier o T- Empresa.
  - Plan de Pensiones o PPA, contratados con Caja Rural Granada, con un volumen mínimo de aportaciones de 180 € al trimestre o de 720 € anuales.
  - TPV de Caja Rural Granada.
  - Fondos de Inversión con saldo mayor de 3.000 €.

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.

● **Otros servicios asociados al préstamo:**

**-Gestores Administrativos de Granada, S.L.** C.I.F: B18584979, es la empresa con la que Caja Rural Granada tiene concertados **los servicios de gestión o tramitación de las escrituras de hipoteca y** de todas las previas a nuestra operación de hipoteca que sean necesarias para conseguir su total inscripción en los Registros de la Propiedad correspondientes, en el orden de prelación aprobado. Dicha empresa tramitará todas ellas si se quiere disponer del importe del préstamo en el momento de la firma de la escritura en notaría, en lugar de en el momento de su inscripción en el Registro de la Propiedad.

-Los profesionales y empresas con los que la Caja Rural Granada tiene concertado**s los servicios de tasación son:**

- Compañía Hispania de Tasaciones y Valoraciones, S.A. **(COHISPANIA)** C.I.F.: A79199287
- **Sociedad de Tasación, S.A.** C.I.F.: A28808145**.**
-Tasaciones Inmobiliarias, S.A. **(TINSA) C.I.F.:** A78029774
-**Gesvalt** Sociedad de Tasación, S.A. **C.I.F.: A80884372**
-Eurovaloraciones S.A.(**EUROVAL**) C.I.F.: A03525508
-**Krata** S.A. C.I.F.: A41176934
-Gloval Valuation S.A.. (**GLOBAL) C.I.F.: A28903920**

Se comunica al prestatario el derecho que le asiste, conforme el Real Decreto Ley 6/2000, de 23 de Junio para que designe, de mutuo acuerdo, con la parte prestamista, la persona o entidad que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble objeto de la hipoteca, la persona o entidad que se vaya a encargar de la gestión administrativa de la operación, **la entidad aseguradora** que, en su caso, vaya a cubrir las contingencias que la entidad exija para la formalización del préstamo, así como la persona o **entidad que vaya a llevar a cabo la tasación** del inmueble objeto de la hipoteca; siendo aceptadas, conforme al artículo 4 de la Ley 1/2013 de 14 de mayo, que modifica la Ley 2/1981 de 25 de marzo, cualquier tasación aportada por el prestatario, siempre que sea certificada por un tasador homologado y no esté caducada, según lo dispuesto legalmente.

● **Gastos preparatorios**

**a) SEGUROS:** Se exigirá seguro de daños (**Seguro de incendios, elementos naturales y daños del inmueble hipotecado**). Importe, orientativo, de la prima del seguro:

Continente: ..... 0.25€ /1000€
Contenido: ..... 0,65€ /1000€
Gastos de extinción: ……. .0,03 ‰ del capital asegurado con el límite del 2% del capital asegurado (continente m contenido).
Consorcio: ..... 0,09‰ del total de capitales asegurados.
Extensión de Garantías (**opcional**)..... 0,20 ‰ del capital asegurado con el límite del 10% del capital asegurado (continente + contenido)
Desescombro (**opcional**).....4 ‰ del capital asegurado con el límite del 2% del capital asegurado (continente + contenido)
Impuestos: ..... 11,15% sobre prima.

Los gastos derivados del pago de la prima del seguro de daños sobre la/s finca/s hipotecada/s y los de conservación de la finca hipotecada, durante la vigencia del contrato de préstamo, serán asumidos por la parte prestataria.

**b) Otros gastos asociados a la** prestación de determinados servicios por profesionales (importes orientativos):

**-ESTUDIO Y COMPROBACIÓN DE LA SITUACIÓN REGISTRAL:** La empresa con la que Caja Rural Granada tiene concertados estos servicios es: Infotel Informacion y Telecomunicaciones, S.A.-Axesor. El importe de estos servicios será en concepto de Notas Simples Registro de la Propiedad entre 12,71 € y 16,95 € I.V.A. no incluido. Estos gastos se cargarán en la cuenta del peticionario del préstamo, aún, cuando dicho préstamo no llegue a formalizarse con Caja Rural Granada.

**-GESTORIA:** La empresa con la que Caja Rural Granada tiene concertados los servicios de gestión o tramitación es: **Gestores Administrativos de Granada, S.L.,** que aplica las siguientes tarifas a clientes de Caja Rural Granada:

| TARIFAS | | |
|---|---|---|
| | | Coste en euros (Iva no incluido) |
| TIPO DE ACTO | VALOR POR TRAMOS | TODAS |
| HIPOTECA (CONSTITUCION, NOVACION, SUBROGACION..) | Cualquier tramo de importe | 230,00 € |
| PREVIO O COETANEO a HIPOTECA (COMPRAVENTA - PERMUTA - AGRUPACION- SEGREGACION...y RESTO DE ACTOS.) | Cualquier tramo de importe | 230,00 € |
| CANCELACION HIPOTECA | Cualquier tramo de importe | de Entidad distinta a Caja Rural Granada: 190 €<br>de Caja Rural Granada: 115 € |
| Leasing con Reserva de Dominio | Cualquier tramo de importe | 133,10 € |

Bonificaciones sobre el importe de la tarifa:
En el supuesto de tramitarse más de dos actos por solicitud, se realizará por **Gestores Administrativos de Granada, S.L.** una bonificación del 10% sobre el importe total cobrado en concepto de gestión.

Los gastos de gestoría por la tramitación de la escritura de préstamo hipotecario con finalidad de Compra, Autopromoción de inmuebles de uso residencial**, o para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles en los que intervenga un consumidor,** hasta su inscripción en el Registro de la Propiedad, serán asumidos por Caja Rural Granada.

**-TASACION:** Tarifas a aplicar a clientes de Caja Rural Granada, por los profesionales y empresas con los que la Caja Rural Granada tiene concertados los servicios de tasación, enumeradas con anterioridad, (Iva no incluido).

| TIPO DE VALORACIÓN | SUPERFICIE ADOPTADA | TARIFAS CLIENTES (sin IVA) |
|---|---|---|
| VIVIENDAS INDIVIDUALES | Hasta 50 m² | 200 € |
| | Entre 50 m² - 100 m² | 235 € |
| | Entre 100 - 150 m² | 270 € |
| | Más de 150 m² | 300€ + 0,5 €/m² del exceso de 150m² |
| Suplemento autopromocion | Inclusión de 3 certificaciones | Tarifa + 300€ |
| LOCALES COMERCIALES, OFICINAS | Hasta 100 m² | 250 € |
| | Entre 100 - 250 m² | 350 € |
| | Entre 250 - 500 m² | 450 € |
| | Más de 500 m² | 550€ + 0,2 €/m² del exceso de 500m² |
| NAVES | Hasta 250 m² | 300 € |
| | Entre 250 - 500 m² | 400 € |
| | Entre 500 - 1.000 m² | 500 € |
| | Más de 1.000 m² | 600€ + 0,2 €/m² del exceso de 1.000m² |
| FINCAS RUSTICAS | Hasta 5 Ha | 350 € |
| | Entre 5 - 10 Ha | 500 € |
| | Entre 10- 25 Ha | 650 € |
| | Más de 25 Ha | 800€ + 5 €/Hra del exceso de 25 Ha |

| | | |
|---|---|---|
| **TERRENOS** Suelos en desarrollo se tarificará la superficie del ambito | Hasta 500 m² | 400 € |
| | Entre 500 m² - 2.500 m² | 600 € |
| | Entre 2.500 m² - 5.000 m² | 800 € |
| | Más de 5.000 m² | 1.000€ + 0,1 €/m² por exceso de 5.000m² |
| **PROMOCIONES Y EDIFICIOS** | Hasta 500 m² | 600 € |
| | Entre 500 m² - 2.000 m² | 1.000 € |
| | Entre 2.000 m² - 4.000 m² | 1.500 € |
| | Más de 4.000 m² | 2.000€ + 0,2 €/m² del exceso de 4.000m² |
| **Suplemento en promoción** | Se realizarán 6 certificaciones, siendo las dos últimas gratuitas. | |
| **GARAJES** | Independientes | 180 € |
| **EXPLOTACIONES ECONOMICAS** | Hasta 500 m² | 600 € |
| | Entre 500 m² - 2.000 m² | 1.000 € |
| | Entre 2.000 m² - 4.000 m² | 1.500 € |
| | Más de 4.000 m² | 2.000€ + 0,2 €/m² del exceso de 4.000m² |
| **CERTIFICACIONES DE OBRAS** | Promociones y edificios | 150 € |
| **EMBARCACIONES Hasta 10 Toneladas** | De 0 a 4 m de eslora | 400 € |
| | De 4 a 10 m de eslora | 400+65€ s/exceso de eslora |
| | De 11 a 20 m de eslora | 790€ + 90€ s/exceso de eslora |
| | Mas de 20 m de eslora | A Negociar |
| | Mas de 10 Toneladas | A Negociar |

Nota: La anulación de una tasación, una vez realizada la visita del técnico, generará el pago por la misma a la empresa tasadora por importe de 80 €.

En caso de solicitar a la empresa tasadora el servicio de tasación, y nota del registro de la finca a hipotecar, se distinguirá el coste a repercutir en tal concepto.

-**GASTOS NOTARIALES, REGISTRALES Y TRIBUTOS Y/O ARANCELES** vinculados a la operación de préstamo hipotecario:

| Concepto aplicable | Capital estimado | | | |
|---|---|---|---|---|
| | 60.000 € | | 120.000 € | |
| | Base Imp. | % | Base Imp. | % |
| Impuesto A.J.D. (3) | 90.000 € | 1,5 | 180.000 € | 1,5 |
| Arancel notarial | 90.000 € | 0,30 | 180.000 € | 0,19 |
| Arancel registral | 90.000 € | 0,14 | 180.000 € | 0,10 |

(3) Salvo regulación específica del tipo de gravamen para cada Comunidad Autónoma, que implicará la oscilación entre el 0,1% y el 1,5%.

Serán asumidos por la parte prestataria los aranceles notariales, impuestos y gastos que deriven de la expedición, a solicitud de la PARTE PRESTATARIA, de copias, actas o testimonios de la escritura notarial.

Serán asumidos por Caja Rural Granada:

i) los aranceles notariales relativos al otorgamiento de la escritura de hipoteca con finalidad de **Compra de inmuebles PARA LA GESTION INTEGRAL DE SU NEGOCIO, o para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles en los que intervenga un consumidor**, y
ii) los aranceles de inscripción de la escritura de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad, con finalidad de **Compra de inmuebles PARA LA GESTION INTEGRAL DE SU NEGOCIO, o para adquirir o conservar derechos de propiedad sobre terrenos o inmuebles en los que intervenga un consumidor.**

**- IMPUESTOS**:
Los impuestos relativos a la constitución, modificación y cancelación de la hipoteca serán asumidos **por quien resulte ser sujeto pasivo de tales impuestos** de conformidad con la normativa tributaria que sea aplicable en cada momento

**COMISIONES A APLICAR POR CAJA RURAL GRANADA, VINCULADAS A LA OBTENCIÓN DEL PRÉSTAMO EN LAS CONDICIONES OFRECIDAS**

| **COMISION** | **HIPOTECARIO** |
|---|---|
| - De apertura | Máxima 1,50% |
| - Gastos de información y reclamación posiciones deudoras vencidas | 35 € |

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

***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 SUBROGACIÓN DE ACREEDOR o COMISION DE NOVACIÓN: C**uando dicha subrogación, o dicha novación, se acompañe de un cambio a tipo de interés fijo, o con un primer periodo fijo de, al menos 3 años, en sustitución de uno variable, la limitación al cobro de la misma, de acuerdo con lo establecido en el Real Decreto-ley 19/2022 de 22 de noviembre, modificado por Real Decreto-ley 8/2023 de 27 de diciembre, será de un 0% hasta el 31 de diciembre de 2024 o cualquier prórroga que en el futuro pudiera establecerse.

**COMISIÓN DE NOVACIÓN DE CONDICIONES O 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.

## 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. Se presentan a continuación distintos ejemplos representativos de este producto.

| **PRÉSTAMO A 15 AÑOS. CAPITAL 150.000 €.** | **Consigue Bonificación y es Persona Física** | **Consigue Bonificación y es Persona Jurídica** | **NO consigue Bonificación** |
|---|---|---|---|
| Cuota mensual (179 cuotas) | 1.169,77 € | 1.169,77 € | 1.248,75 € |
| Última cuota | 1.169,55 € | 1.169,55 € | 1.248,72 € |
| Comisión de apertura | 2.250,00 € | 2.250,00 € | 2.250,00 € |
| TIN Variable | 4,789% | 4,789% | 5,789% |
| **TAE Variable** | 5,692% | 6,119% | 6,324% |
| Gastos de productos bonificadores | 5.564,60 € | 11.311,50 € | 0,00 € |
| Gastos Seguro de Daños | 60.558,38 € | 60.558,38 € | 74.774,97 € |
| Total intereses | 70.097,98 € | 75.844,88 € | 78.749,97 € |

| | | | |
|---|---|---|---|
| **Coste Total del Crédito** | 220.097,98 € | 225.844,88 € | 228.749,97 € |
| Importe total adeudado incluidos gastos y comisiones | 1.169,77 € | 1.169,77 € | 1.248,75 € |

Concesión de financiación sujeta a criterio de la Entidad.

Cuotas calculadas de acuerdo con el sistema de amortización francés con liquidación mensual. 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:<br>C: Capital del préstamo.<br>i: Tipo de interés nominal anual (tanto por uno). | m: Número de cuotas en el año.<br>n: Número de años del plazo de amortización. | |

Para el cálculo de las bonificaciones aplicadas al Tipo de Interés Nominal (TIN), estos son los supuestos de contratación y mantenimiento de productos y servicios por el cliente:

- Para el escenario de contratación por Personas Físicas:

1) Seguro de vida de amortización de préstamos con prima anual renovable para el caso de un varón de 30 años de edad no consumidor de tabaco ni bebidas alcohólicas cuyo coste es 171,64 € al año (bonificación 0,30%); 2) Percepción y domiciliación de ingresos mensuales, sin costes asociados; 3) Tarjeta de crédito T-Negocios con Caja Rural sin costes de contratación y con costes de renovación anual de 40 € (bonificación 0,10%); 4) Servicio Ruralvía y Buzón Virtual sin coste para el cliente; 5) Tarjeta de débito Visa Electron Caja Rural sin costes de contratación y con costes de renovación anual de 25 € (bonificación 0,10%); 6) Plan de Pensiones contratado con Caja Rural suponiendo un volumen de aportaciones mayor de 720 € en el año sin coste de contratación para el cliente (bonificación 0,15%). 7) Seguro de ILT contratado con Caja Rural suponiendo una prima anual de 120 € (bonificación: 0,30%). 8) Fondos de Inversión que mantienen un saldo durante toda la vida del préstamo de 3.000 € de saldo, sin coste para el cliente (bonificación 0,10%). El TIN se reduce en este escenario un 1,00%, dado que la suma de todas las bonificaciones asciende a 1,05% y el máximo está establecido en el 1,00%.

- Para el escenario de contratación por Personas Jurídicas:

1) Seguro multirriesgo industrial suponiendo la tenencia de una fábrica de productos alimentarios de 100 $m^2$ con cobertura de mobiliario y maquinaria por 10.000 €, mercancías por 5.000 € y extensión de garantías, cuya prima anual es de 330,10 € (bonificación 0,50%); 2) Tarjeta de crédito T-Empresa con 3 beneficiarios con Caja Rural sin costes de contratación y con costes de renovación anual de 120 € (bonificación 0,10%); 3) Servicio Ruralvía y Buzón Virtual sin coste para el cliente; 4) Fondos de Inversión que mantienen un saldo durante toda la vida del préstamo de 3.000 € de saldo, sin coste para el cliente (bonificación 0,10%). 5) TPV, modalidad ADSL Wifi, con un coste de mantenimiento de 10 € mensuales (bonificación 0,10%). 6) Emisor de transferencias masivas nómina (C34), suponiendo la emisión de 5 transferencias mensuales con un coste de 6,00 € mensuales (bonificación 0,10%). 7) Emisor de adeudos directos (C19), suponiendo la emisión de 20 recibos mensuales, con un coste mensual de 10 € (bonificación 0,10%). El TIN se reduce en este escenario un 1,00%, que es la suma de las bonificaciones obtenidas por el cliente.

- Para todos los escenarios:

Se supone la contratación del 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.

Las cuotas han sido calculadas suponiendo la aplicación del Euribor a 1 año de octubre 2026 (3,239%), publicado en el BOE de 4 de noviembre 2026. Estas TAEs Variables se han calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían; por tanto, estas TAEs Variables variarán con las revisiones del tipo de interés. El tipo de interés y los productos combinados que bonifican el tipo de interés se revisan anualmente. Además, las TAEs Variables podrán variar en función del importe contratado y el plazo pactado para su amortización.

Durante el período a tipo variable, en caso de que la suma del tipo de interés de referencia y el diferencial que aplique en cada caso resultase un valor negativo, el préstamo no conllevará el pago de intereses a favor de los prestatarios, si bien durante ese período los prestatarios no tendrán que pagar intereses.

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.

## 6. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

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**.

- **Amortización total o parcial durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo: 0,0%** sobre el capital amortizado, con el límite de la pérdida financiera que ello supusiera para Caja Rural Granada.
- **Amortización total o parcial transcurridos los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo: 0,00**% sobre el capital amortizado.

Si la parte prestataria tuviera contratado, y en vigor, un seguro accesorio, de acuerdo con lo señalado en el punto 3 y 4, y decidiera ejercer su derecho a reembolsar anticipada total o parcialmente la cantidad adeuda, tal como se indica en este punto, tendría derecho a una reducción proporcional del coste total de la prima del seguro.
En particular, en caso de reembolso total del préstamo, salvo que el prestatario comunique expresamente a la compañía aseguradora su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario; y en caso de reembolso parcial del préstamo, se ajustarán las condiciones del seguro a las nuevas condiciones del préstamo, teniendo derecho el prestatario al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió.
Se entenderá por seguro accesorio aquel ofrecido por el prestamista al prestatario junto con el contrato de préstamo con la finalidad de cubrir los riesgos que pudieran afectar a su capacidad de reembolso del mismo.

**RECIBÍ de la FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

Los intervinientes, por medio del presente recibí expresamente manifiestan que la Entidad les ha entregado en este acto la Ficha de Información Precontractual, o previa a la Oferta Vinculante, establecida en la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios, y en el artículo 3 de la Ley 1/2012, de 26 de marzo, para la Protección de los Derechos de los Consumidores Mediante el Fomento de la Transparencia en la Contratación Hipotecaria en la Comunidad de Madrid y demás normativa de aplicación. Asimismo, en la página web de la Entidad se podrá encontrar en todo momento una versión actualizada del folleto de tarifas de comisiones y gastos repercutibles de la Entidad, que de forma previa, clara y comprensible ha informado a los intervinientes sobre el coste comparativo con otros productos de la propia Entidad y le ha facilitado las explicaciones adecuadas y suficientes para comprender los términos esenciales de la financiación ofertada y del producto que se adecua mejor a sus necesidades financieras con objeto de que adopte una decisión informada."

**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).

**ES IMPRESCINDIBLE QUE CONSULTE CUALQUIER CUESTIÓN O ACLARACIÓN CON LA OFICINA DE LA ENTIDAD Y QUE NO FIRME LA ESCRITURA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO DEL PRODUCTO SI TIENE ALGUNA DUDA.**

En ....., a……..de……de…..

CLIENTE(S) NIF/S ENTIDAD
Fdo.

NIF Firma/s