Documento de Información Precontractual complementaria sobre Préstamos Hipotecarios (DIPREC) para la Gestión Integral de Negocio de Colectivos CRG

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 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 €.
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**
Tipo de interés de Referencia (*)	-0,505%	5,393%	1,804%

Tipo de interés aplicado/pactado: Referencia + diferencial de 1 punto: (**)	0,495%	6,393%	2,804%
Fecha	31/01/2021	31/07/2008	-
Cuota Resultante	531,68 €	1.002,80 €	696,14 €

(*) 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 a un año (REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO, EURÍBOR)**.
(**) 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**
Tipo de interés de Referencia (*)	-0,505%	5,393%	1,804%
Tipo de interés aplicado afectado por cláusula suelo/interés negativo: Referencia negativa + diferencial de 0 puntos: (***)	0,000%	5,393%	1,804%
Fecha	31/01/2021	31/07/2008	-
Cuota Resultante	500,00 €	911,57 €	621,59 €

(*) 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 a un año (REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO (EURÍBOR)**.
(***)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 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, acogidos a la Ley 5/2019 de 16 de marzo de Contratos de Crédito Inmobiliario, **formalizados 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**. Se excluyen los préstamos hipotecarios de Refinanciación acogidos a la Ley 5/2019 de 16 de marzo de Contratos de Crédito Inmobiliario.

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

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

○**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.

○**Tipo de interés deudor:**
El tipo de interés deudor será el **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.

- Prestatarios Personas Jurídicas:
  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:**

  - 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**.

- Prestatarios Personas Físicas:
  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, y** 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**.

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.

COMISIONES:

-**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 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.

-COMPENSACIÓN POR DESISTIMIENTO o 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.

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

IMPORTE:

- **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 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: **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.**

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 de compra de 1ª vivienda, el 60% en 2ª vivienda o ulterior, y el 50% en el supuesto de Terrenos (cuando en la operación de préstamo intervenga un c**onsumidor**), 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).

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.

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 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 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.

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

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)	1.082,00 €	1.082,00 €	1.157,56 €
Última cuota	1.081,90 €	1.081,90 €	1.157,20 €
Comisión de apertura	2.250,00 €	2.250,00 €	2.250,00 €
TIN Variable	3,631%	3,631%	4,631%
TAE Variable	4,474%	4,936%	5,102%
Gastos de productos bonificadores	5.284,60 €	11.311,50 €	0,00 €
Total intereses	44.759,90 €	44.759,90 €	58.360,44 €
Coste Total del Crédito	54.019,50 €	60.046,40 €	62.335,44 €
Importe total adeudado incluidos gastos y comisiones	204.019,50 €	210.046,40 €	212.335,44 €

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: 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.	

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 junio 2025 (2,081%), publicado en el BOE de 2 de julio 2025. 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.

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 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 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.

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