FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL

PRÉSTAMO HIPOTECARIO FIJO "TE LO MERECES YA"

Fecha de emisión: Julio 2024

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.	Banco Cooperativo Español
Domicilio social.	Calle Virgen de los Peligros 4-6, 28013, Madrid
Número de teléfono.	915956700
Correo electrónico.	bce.attcliente@cajarural.com
Dirección de página electrónica.	www.ruralvia.com/bancocooperativo.es
Autoridad de supervisión.	Banco de España
Dirección página electrónica.	http://www.bde.es
Datos de contacto del servicio de atención al cliente.	Servicio de Atención al Cliente C/ Virgen de los Peligros, nº4 Madrid 28013 Nº de Teléfono: 91 595 67 00 Nº de Fax: 91 595 68 00 e-mail: atencionalclientebce@cajarural.com

2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

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

  Hasta un máximo del 80% sobre el valor del inmueble según tasación realizada. Supuesto un valor del inmueble de 187.500 Euros, el **importe máximo** sería de 150.000 Euros. **Si el valor de compra venta fuese inferior al valor de tasación, se tomará dicho valor de compra venta para determinar el porcentaje a financiar.**

- **Finalidad.** Adquisición de Vivienda Habitual, adquisición de Segunda Vivienda, Parking, Construcción y Otros Destinos.

- **Tipo de préstamo.**

  - Préstamo en Euros. **La información de esta Ficha no corresponde a un préstamo en moneda extranjera.**

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

  - El préstamo se reembolsará a la Entidad en **cuotas constantes** comprensibles de capital y/o intereses.

  - Posibilidad de establecer periodos de carencia de amortización de capital, durante los cuales solo se pagarán intereses en la finalidad "Construcción".

- **Plazo de amortización.**

  - La duración del préstamo es de un máximo de 360 meses.
  - La ***edad del titular más joven*** con ingresos más el plazo máximo del préstamo debe ser menor o igual a 70 años.
  - Este préstamo requiere de la aportación de una garantía hipotecaria.
  - Adicionalmente, una vez analizada su solvencia, la entidad puede requerir la aportación de una garantía pignoraticia o de garantes personales.

- **Ejemplo representativo. Fijo.**

DATOS INICIALES:
- ***Importe***: 150.000 €
- ***Plazo***: 25 años (300 cuotas)
- ***Tipo de interés***: Los intereses del Préstamo, sin productos opcionales, se calcularán a un tipo de interés fijo durante el primer año (12 cuotas) del 3,99% y durante el resto del período hasta alcanzar el vencimiento a un tipo de interés fijo del 4,99%. Con productos opcionales, a un tipo de interés fijo del 3,99% durante toda la duración del préstamo.
  El diferencial dependerá de la contratación de productos opcionales, pudiendo obtener una bonificación máxima del 1%.
- ***Provincia donde está ubicada la vivienda***: Madrid
- ***Edad del solicitante***: 33 años
- ***Metros cuadrados de la vivienda***: 90

GASTOS SIN PRODUCTOS OPCIONALES:
- ***Comisión de Apertura***: 0,50% sobre el principal del préstamo- 750,00 €
- ***Gasto de Tasación***: 182,00 €
- ***Seguro Anual de Daños***: 161,41 €

RESULTADO SIN PRODUCTOS OPCIONALES:
- ***Cuota 12 primeros meses:*** 790,93 €
- ***Cuota 287 meses siguientes:*** *873,19 €*
- ***Última cuota: :*** *872,30 €*
- ***Coste total del préstamo para el Prestatario sin productos opcionales***: 115.936,14 €
- ***Importe Total Adeudado por el Prestatario sin productos opcionales***: 265.936,14 €
- ***TAE Variable sin productos opcionales***: 5,235%

GASTOS CON PRODUCTOS OPCIONALES:
- ***Comisión de Apertura***: 0,50% sobre el principal del préstamo- 750,00 €
- ***Gasto de Tasación***: 182,00 €
- ***Seguro Anual del Hogar***: 228,23 €
- ***Seguro Anual de Vida***: 245,37 €
- ***Comisión Emisión Tarjeta de Crédito***: 32,00 €
- ***Comisión Anual Mantenimiento Tarjeta de Crédito*** : 32,00 €
- ***Comisión Anual Mantenimiento Cuenta Corriente***: 120,00 €

RESULTADO CON PRODUCTOS OPCIONALES:

- ***Cuota 299 primeros meses:*** 790,93 €
- ***Última cuota: :*** *790,11 €*
- ***Coste total del préstamo para el Prestatario con productos opcionales***: 103.850,10 €
- ***Importe Total Adeudado por el Prestatario con productos opcionales***: 253.850,10 €
- ***TAE Variable sin productos opcionales***: 4,788%

- **Reembolso del préstamo:**

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

- **Consecuencias del incumplimiento del contrato de préstamo:**

1) El prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:

a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.

b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:

i. Al 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. TIPO DE INTERÉS

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

[X] ***Fijo.***
Hasta 20 años:
Con productos opcionales, 3,95%
Sin productos opcionales, primeros 12 meses 3,95% y resto del período 4,95%
Entre 21 y 30 años:
Con productos opcionales, 3,99%
Sin productos opcionales, primeros 12 meses 3,99% y resto del período 4,99%

El tipo de interés permanecerá constante durante el plazo indicado. Esto supone que no se verá beneficiado de posibles caídas de los tipos de interés.

[ ] ***Variable.*** ***No aplica***

4. VINCULACIONES Y GASTOS PREPARATORIOS

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

  - ***Seguro de Daños*** que pueda sufrir el bien hipotecado en caso de incendio, explosión y por causas naturales. La suma asegurada deberá coincidir con el valor de tasación excluyendo el valor del suelo. Puede contratarlo en cualquier Compañía aseguradora, cuando el seguro posea un nivel de garantía equivalente. Deberá designarse como Beneficiario a la Entidad por el importe del préstamo que esté pendiente de reembolsar, debiendo notificar al asegurador la existencia del préstamo hipotecario.

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

  - ***BONIFICACIÓN DE 0.10 PUNTOS.- TARJETA DE CRÉDITO***: se entiende a estos efectos el ser titular de cualquiera de las tarjetas de crédito comercializadas por la Entidad y la efectiva utilización de la misma en comercios con una facturación mínima de 1.000 € en los doce meses anteriores a cada "período de interés".

  - ***BONIFICACIÓN DE 0.55 PUNTOS.- NÓMINA***: se entiende a estos efectos la domiciliación ininterrumpida durante los doce meses anteriores a cada "período de interés", en cuenta abierta en la Entidad, de una o varias nóminas o cualquier tipo de ingreso mensual igual o superior a 1.800 € entre los titulares del préstamo hipotecario.

  - ***BONIFICACIÓN DE 0.10 PUNTOS.- SEGURO DEL HOGAR:*** que deberá contratarse con la compañía aseguradora perteneciente al Grupo Caja Rural; debiendo mantenerse dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas durante los doce meses anteriores a cada "período de interés" en que vaya a ser aplicable la bonificación.

  - ***BONIFICACIÓN DE 0.25 PUNTOS.- SEGURO DE VIDA:*** que deberá contratarse, por al menos el 70% del valor del capital vivo del préstamo, con la compañía aseguradora perteneciente al Grupo Caja Rural; debiendo mantenerse dicho contrato de seguro

vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas durante los doce meses anteriores a cada "período de interés" en que vaya a ser aplicable la bonificación.

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

- **Gastos preparatorios:**

Concepto	Importe estimado	A cargo de
Comprobación situación registral inmueble	19,50 €	*Sin perjuicio de las campañas comerciales que pueda promover la Entidad en la que podrá asumir este gasto en las condiciones que en la campaña se especifique, el coste de la comprobación de la situación registral del inmueble corresponderá al cliente.*
Tasación inmueble(*)	182,00 €	*Sin perjuicio de las campañas comerciales que pueda promover la Entidad en la que podrá asumir este gasto en las condiciones que en la campaña se especifique, el coste de la Tasación corresponderá al cliente.*

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

Tratándose de un préstamo cuya finalidad es la adquisición de vivienda el prestatario tiene derecho a designar, la persona o entidad que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble, la que se vaya a encargar de la gestión administrativa de la operación (gestoría), así como de la entidad aseguradora que, en su caso, vaya a cubrir las contingencias que la entidad exija para la formalización del préstamo.

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

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

5. TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DEL PRÉSTAMO

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

● La **TAE aplicable** al préstamo del ejemplo representativo indicado en el punto 2 de este documento es 5,235% sin productos opcionales y 4,788% con productos opcionales. Comprende:

- ***Tipo de interés***: Los intereses del Préstamo, sin productos opcionales, se calcularán a un tipo de interés fijo durante el primer año (12 cuotas) del 3,99% y durante el resto del período hasta alcanzar el vencimiento a un tipo de interés fijo del 4,99%. Con productos opcionales, a un tipo de interés fijo del 3,99% durante toda la duración del préstamo.
  El diferencial dependerá de la contratación de productos opcionales, pudiendo obtener una bonificación máxima del 1%.

- **Otros componentes de la TAE:**

  - ***Sin productos opcionales:***

    - ***Comisión de Apertura***: 0,50% sobre el principal del préstamo- 750,00 €
    - ***Gasto de Tasación***: 182,00 €
    - ***Seguro Anual de Daños***: 161,41 €

  - ***Con productos opcionales:***

    - ***Comisión de Apertura***: 0,50% sobre el principal del préstamo- 750,00 €
    - ***Gasto de Tasación***: 182,00 €
    - ***Seguro Anual del Hogar***: 228,23 €
    - **Seguro Anual de Vida**: 245,37 €
    - ***Comisión Emisión Tarjeta de Crédito:*** 32,00 €
    - ***Mantenimiento Anual de Tarjeta de Crédito***: 32,00 €
    - ***Mantenimiento Anual de Cuenta Corriente*** : 120,00 €

- **Coste total del préstamo en términos absolutos:**

  - ***Sin productos opcionales:*** 265.936,14 €
  - ***Con productos opcionales***: 253.850,10 €

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

  - Importe: 150.000 €

  - Otros supuestos:

    - Disposición única en la fecha de formalización.
    - Que la TAE se calcula en la fecha de emisión del presente documento, bajo el supuesto que se formalizara en dicha fecha.
    - Que el cálculo de la TAE sin productos combinados no se aplica bonificación de interés alguna.
    - Que el cálculo de la TAE con productos combinados se aplica bonificación de interés en función de la contratación de todos los productos combinados descritos en el apartado 4 de este documento.
    - El cálculo de la TAE y coste total incluye todos los gastos, comprendiendo los intereses, comisiones, impuestos y cualquier otro tipo de gasto que el cliente deba pagar en relación con el contrato de préstamo y que sean conocidos por la entidad, así como el coste de todos los servicios accesorios relacionados con el contrato del préstamo, con excepción de los gastos de notaría.

- El cálculo de la TAE no incluye el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados que sea aplicable en función de los regímenes forales correspondientes.
- La TAE se ha calculado bajo la hipótesis de que no se produce ninguna cancelación anticipada, ni parcial ni total, a lo largo de toda la duración del préstamo.

6. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

● **En préstamos o periodos del préstamo a Interés Fijo:**

- ***Durante los 10 primeros años***: 2% sobre el capital reembolsado anticipadamente, no pudiendo exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la Entidad.
- ***A partir de los 10 primeros años***: 1,5% sobre el capital reembolsado anticipadamente, no pudiendo exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la Entidad.

A estos efectos se entiende por Pérdida Financiera o Pérdida de Capital Esperada la diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento de la amortización o reembolso anticipado y el valor presente de mercado del Préstamo, según lo previsto en la normativa vigente.

El valor presente de mercado del Préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la vigente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión de no producirse el reembolso anticipado. El tipo de interés de actualización que se aplica para el cálculo del valor actual será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. Dicho tipo de interés de actualización según la Orden EHA/2899/2011 en su redacción dada por la Orden ECE/482/2019 de 26 de abril, será el Interest Rate Swap (ISR) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fija como la diferencia existente en la Fecha de Formalización, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o, en su defecto, hasta la fecha de su vencimiento.

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

El valor de los Interest Rate Swap (IRS) correspondiente, podrá ser consultado en la página web del Banco de España o en la fuente que la sustituya.

MUY IMPORTANTE.

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