



**Ficha de Información
Precontractual**

**Préstamo CRT interés
variable/variable bonificado**

Fecha de emisión: 25/07/2019

El presente documento se extiende el [25/07/2019] en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para **CAJA RURAL DE TERUEL, Soc. Coop. 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 de Teruel, Soc. Coop. de Crédito. Inscrita en el Registro Mercantil de Teruel. C.I.F. F44002756
Domicilio social.	Plaza Carlos Castell, 14, 44001 Teruel
Número de teléfono.	978 617100
Correo electrónico.	crteruel_defensa_cliente@cajarural.com
Dirección de página electrónica.	http://www.ruralvia.com/teruel
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. Plaza Carlos Castell, 14, 44001 Teruel Teléfono 978617100 e-mail: crteruel_defensa_cliente@cajarural.com

2. CARACTERÍSTICAS DEL PRESTAMO

- **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, reforma vivienda habitual, construcción de vivienda habitual 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.



**Ficha de Información
Precontractual**

**Préstamo CRT interés
variable/variable bonificado**

Fecha de emisión: 25/07/2019

-
- 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 pignoratícia o de garantes personales.
 - **Ejemplo representativo. Variable.**

DATOS INICIALES:

- **Importe:** 150.000 €
- **Plazo:** 30 años (360 cuotas)
Tipo de interés: Los intereses del Préstamo se calcularán durante el primer año (12 cuotas) al 2 % y durante el resto del periodo hasta alcanzar el vencimiento (348 cuotas) en base a un tipo de interés variable desde Euribor + 1,50 % hasta Euribor + 3,00% (Se tomará como valor del tipo de interés de referencia el publicado en el BOE del segundo mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión del tipo de interés. - Euribor publicado en BOE 07/05/2019: -0,112%). El diferencial dependerá de la contratación de productos opcionales, pudiendo obtener una bonificación máxima del 1,50%.
- **Provincia donde está ubicada la vivienda:** Teruel
- **Edad del solicitante:** 30 años
- **Metros cuadrados de la vivienda:** 100 (Valor asegurado para un continente de 187.500,00 €)

GASTOS:

- **Comisión de Apertura:** 1,00% sobre el principal del préstamo
- **Gasto de Tasación:** 300,00 €
- **Seguro Anual de Daños:** 85,00 €
- **Seguro Anual del Hogar:** 267,03 €
- **Seguro Anual de Vida:** 248,46 € anual, calculados sobre 150.000,00 € (bajo la premisa de que la prima no variará durante la vigencia de la operación ni se actualizará en función del capital amortizado ni del transcurso de los años de los contratantes).
- **Comisión Emisión Tarjeta de Crédito:** 24,00 €
- **Comisión Anual Mantenimiento Tarjeta de Crédito:** 24,00 €



**Ficha de Información
Precontractual**

**Préstamo CRT interés
variable/variable bonificado**

Fecha de emisión: 25/07/2019

RESULTADO SIN PRODUCTOS OPCIONALES:

- **Cuota 12 primeros meses:** 554,43 €
- **Cuota 347 siguientes meses:** 621,27 €
- **Última cuota:** 623,61 €
- **Coste total del préstamo para el Prestatario sin productos opcionales:** 79.595,95 €
- **Importe Total Adeudado por el Prestatario sin productos opcionales:** 229.595,95 €
- **TAE Variable sin productos opcionales:** 3,176%

RESULTADO CON PRODUCTOS OPCIONALES:

- **Cuota 12 primeros meses:** 554,43 €
- **Cuota 347 siguientes meses:** 510,96 €
- **Última cuota:** 510,66 €
- **Coste total del préstamo para el Prestatario con productos opcionales:** 52.451,64 €
- **Importe Total Adeudado por el Prestatario con productos opcionales:** 202.451,64 €
- **TAE Variable sin productos opcionales:** 2,162%

● **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.



**Ficha de Información
Precontractual**

**Préstamo CRT interés
variable/variable bonificado**

Fecha de emisión: 25/07/2019

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:**

- **Fijo.** **2,00%** 12 primeros meses

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

- **Variable.** **Desde Índice de referencia + 1,50 %** resto plazo solicitado
Hasta Índice de referencia + 3,00 % resto plazo solicitado

El tipo de interés podrá variar como resultado de adicionar al Índice de referencia aplicable, un diferencial constante que podrá oscilar entre el 1,50 % y el 3,00 %. Esto supone que el coste de su préstamo se incrementará en caso de que los tipos de interés varíen al alza, o se reducirá en caso de que los tipos varíen a la baja.

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

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

4. VINCULACIONES Y GASTOS PREPARATORIOS

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

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



**Ficha de Información
Precontractual**

**Préstamo CRT interés
variable/variable bonificado**

Fecha de emisión: 25/07/2019

-
- **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 0,50 PUNTOS. – NÓMINA.** En caso de domiciliación ininterrumpida durante los doce meses anteriores a cada “periodo de interés” en la ENTIDAD de nómina, prestación o subsidio por desempleo, pensión, con un importe mínimo de **900** euros mensuales; o en el caso de trabajadores autónomos, ingresos derivados de su actividad laboral, de al menos con un importe mínimo de **900** euros mensuales, se aplicará una bonificación única de **0,50** puntos.
 - **BONIFICACIÓN DE 0,35 PUNTOS.- SEGURO DE VIDA.** Una bonificación de **0,35** puntos en caso de figurar la PARTE PRESTATARIA como asegurado o tomador de seguro de vida comercializado por seguros RGA, el grupo asegurador de la ENTIDAD, en el que figure como beneficiaria la ENTIDAD para que en el caso de fallecimiento, las prestaciones recibidas se destinen a amortizar el préstamo. El importe del seguro será por el **100 %** del riesgo solicitado o, al menos del **50 %** por cada cónyuge o titular del préstamo. Deberá mantenerse dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas durante los doce meses anteriores a cada “periodo de interés” en que vaya a aplicarse la bonificación.
 - **BONIFICACIÓN DE 0,35 PUNTOS. SEGURO MULTIRRIESGO DEL HOGAR:** Por contratación por la PARTE PRESTATARIA de un seguro multirriesgo del hogar con seguros RGA, por un importe como mínimo del valor a efectos del seguro según la tasación realizada, se reducirá en **0,35** puntos el margen indicado. Deberá mantenerse dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas durante los doce meses anteriores a cada “periodo de interés” en que vaya a aplicarse la bonificación.
 - **BONIFICACIÓN 0,10 PUNTOS. COMPRAS TARJETA DE CRÉDITO:** Existirá una bonificación de **0,10** puntos cuando el importe de las compras realizadas a crédito con una tarjeta de crédito emitida por la ENTIDAD a nombre de la PARTE PRESTATARIA sea superior a **100** euros en cada uno de los meses del año anterior a la revisión. Dicho importe de compras se computará separadamente por cada tarjeta, no pudiendo acumularse los saldos entre las diferentes tarjetas existentes a nombre de la PARTE PRESTATARIA.
 - **BONIFICACIÓN 0,10 / 0,20. SALDOS MEDIOS EN CUENTA:** Existirá una bonificación de **0,10** puntos cuando el saldo medio en la cuenta asociada al préstamo durante el año anterior sea de **1.500,00** euros a **3.000,00** euros. En caso de mantenimiento de saldos medios superiores a **3.000,00** euros esta bonificación podrá ser de **0,20** puntos.

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.

- Para obtener el préstamo en las condiciones indicadas se deberán cumplir los siguientes requisitos: edad/otros



**Ficha de Información
Precontractual**

**Préstamo CRT interés
variable/variable bonificado**

Fecha de emisión: 25/07/2019

● Gastos preparatorios

Concepto	Importe estimado	A cargo de
<i>Comprobación situación registral inmueble</i>	15,00 €	<i>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.</i>
<i>Tasación inmueble^(*)</i>	300,00 €	<i>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.</i>

(*)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.

En el caso de un préstamo cuya finalidad es la adquisición de vivienda el prestatario tiene derecho a designar, de mutuo acuerdo con la entidad de crédito, la persona o entidad que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble, así como de la entidad aseguradora que, en su caso, vaya a cubrir las contingencias que la entidad exija para la formalización del préstamo.

- La liquidación del impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados corresponderá a la Entidad salvo en aquellos supuestos en los que el Sujeto Pasivo es el prestatario, de conformidad con la normativa que le fuese aplicable.
- El coste de los aranceles notariales de la escritura del préstamo corresponderá a la Entidad y el coste de las copias los asumirá la parte que las solicite. Asimismo, los costes relativos a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura de préstamo corresponderán a la Entidad.

5. TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DEL PRÉSTAMO

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



**Ficha de Información
Precontractual**

**Préstamo CRT interés
variable/variable bonificado**

Fecha de emisión: 25/07/2019

- La **TAE variable aplicable** al préstamo del ejemplo representativo indicado en el punto 2 de este documento es **3,176%** sin productos opcionales y **2,162%** con productos opcionales. Comprende:

Tipo de interés: Los intereses del Préstamo se calcularán durante el primer año (12 cuotas) al 2 % y durante el resto del periodo hasta alcanzar el vencimiento (348 cuotas) en base a un tipo de interés variable desde Euribor + 1,50% hasta Euribor + 3,00 % (Se tomará como valor del tipo de interés de referencia el publicado en el BOE del segundo mes inmediatamente anterior a la fecha de revisión del tipo de interés. - Euribor publicado en BOE 07/05/2019: -0,112%.) El diferencial dependerá de la contratación de productos opcionales, pudiendo obtener una bonificación máxima del 1,50%.

- **Otros componentes de la TAE Variable:**

- **Sin productos opcionales:**

- ❖ **Comisión de Apertura:** 1% sobre el principal del préstamo
- ❖ **Gasto de Tasación:** 300,00 €
- ❖ **Seguro Anual de Daños:** 85,00 €
- ❖ **Protección pagos (prima única a 30 años):** 2.388,49 €

- **Con productos opcionales:**

- ❖ **Comisión de Apertura:** 1,00% sobre el principal del préstamo
- ❖ **Gasto de Tasación:** 300,00 €
- ❖ **Seguro Anual del Hogar:** 267,03 €
- ❖ **Seguro Anual de Vida:** 248,46 €
- ❖ **Comisión Emisión Tarjeta de Crédito:** 24,00 €
- ❖ **Mantenimiento de Tarjeta de Crédito:** 24,00 €

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

- **Sin productos opcionales:** 79.595,95 €
- **Con productos opcionales:** 52.451,64 €

- El cálculo de la TAE variable 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 variable se calcula en la fecha de emisión del presente documento, bajo el supuesto que se formalizara en dicha fecha.

- ❖ Que el valor del Índice de referencia al final del periodo inicial es el mismo que en el momento de calcularse la TAE variable (-0,112%).
- ❖ Que en el cálculo de la TAE variable sin productos combinados no se aplica bonificación de interés alguna.
- ❖ Que el cálculo de la TAE variable 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 variable 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, así como el coste de todos los servicios accesorios relacionados con el contrato de préstamo.
- ❖ El cálculo de la TAE variable no incluye el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados que sea aplicable en función de los regímenes forales correspondientes.
- ❖ La TAE variable 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.

● En préstamos o periodos del préstamo a Interés Variable:

- **Durante los 3 primeros años:** 0,25% sobre el capital reembolsado anticipadamente, no pudiendo exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la Entidad.
- **A partir de los 3 primeros años:** 0%

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

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



Ficha de Información

Precontractual

Préstamo CRT interés

variable/variable bonificado

Fecha de emisión: 25/07/2019

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 hasta fecha de su vencimiento. A estos efectos, y sin perjuicio de lo anterior, se fija como diferencial 2,399%.

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.

7. CODIGO DE BUENAS PRACTICAS

Caja Rural de Teruel Soo. Coop. de Crédito se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, publicado por Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, según Resolución de 10 de abril de 2012, de la Secretaría de Estado de Economía y Apoyo a la Empresa. Mediante dicho Código de Buenas Prácticas, se establecen una serie de medidas dirigidas a aquellos deudores de préstamos hipotecarios vigentes al 11 de marzo de 2012, que padecen extraordinarias dificultades para atender su pago conducentes a:

- a) Procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria antes de la ejecución hipotecaria, como son la moderación de los intereses moratorios y la posibilidad de un plan de reestructuración viable de la deuda o una quita de la misma, y
- b) Sustituir a la propia ejecución hipotecaria, como son la dación de la vivienda hipotecada en pago de la deuda y permanecer como arrendatario de la misma durante dos años, siempre que el procedimiento judicial no se haya anunciado la subasta o la vivienda hipotecada no tenga cargas posteriores a la hipoteca de la Entidad.

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.