CAJA RURAL DE ARAGÓN

Ficha de Información Precontractual Interés Variable

EL PRESENTE DOCUMENTO se extiende el día [ ] en respuesta a su solicitud de información, Y NO CONLLEVA PARA CAJA RURAL DE ARAGÓN, S.C.C. LA OBLIGACION 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 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.
ADVERTENCIA: Las informaciones resaltadas en letra mayúscula o en "negrilla" en el presente documento son especialmente relevantes.

1. ENTIDAD DE CRÉDITO

Identidad / Nombre comercial	Caja Rural de Aragón, S.C.C.
Domicilio social.	Coso 29, Zaragoza 50003
Número de teléfono.	976.76.33.00
Correo electrónico.	cajaruraldearagon@craragon.es
Dirección de página electrónica.	**www.cajaruraldeaaragon.es**

Autoridad de supervisión. Banco de España. **Dirección página electrónica.** http://www.bde.es

Departamento de Atención al Cliente:

Número de teléfono.	976.76.33.00
Correo electrónico.	atencionalcliente@craragon.es

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 300 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. Variable.**

DATOS INICIALES:

- ***Importe***: 150.000 €
- ***Plazo***: 25 años (300 cuotas)
  Tipo de interés: Los intereses del Préstamo se calcularán durante el primer año (12 cuotas) al 3,50% y durante el resto del periodo hasta alcanzar el vencimiento (288 cuotas) en base a un tipo de interés variable Euribor + 3,50% (Tomando como valor el Euribor BOE correspondiente al segundo mes anterior a la fecha en la que se inicie el nuevo periodo de interés- Euribor publicado en BOE 2 de marzo de 2020; -0,288%).
- ***Provincia donde está ubicada la vivienda***: Zaragoza.
- ***Edad del solicitante***: 30 años
- ***Descripción de la vivienda***: 100 mc y un valor de continente asegurado de 70.000€

GASTOS

- ***Comisión de Apertura***: 0,00% sobre el principal del préstamo
- ***Gasto de Tasación***: 369,05 €
- ***Gastos de correo***: postal 0,65€/virtual 0,00€
- ***Seguro Anual de Daños***: 123,67 € anual.

RESULTADO:

- ***Cuota 12 primeros meses:*** 750,94 €
- ***Cuota 287 siguientes meses:*** 750,94 €
- ***Última cuota:*** 748,85 €
- ***Coste total del préstamo para el Prestatario***: 78.740,70 €
- ***Importe Total Adeudado por el Prestatario***: 228.740,70 €
- ***TAE Variable***: **3,718 %**

- **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.*** ***3,50%*** *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.

○ [X] ***Variable.*** ***Desde Índice de referencia + 3,50%*** *resto plazo solicitado*

El tipo de interés podrá variar como resultado de adicionar al Índice de referencia aplicable, un diferencial constante. 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.

- **Productos Combinados:** No existe bonificación**.**

- **Gastos preparatorios:**

Concepto	Importe estimado	A cargo de
Comprobación situación registral inmueble	0,00 €	*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 comprobación de la situación registral del inmueble corresponderá al cliente.*
Tasación inmueble(*)	369,05 €	*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 delpréstamo.

- 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 laEntidad.

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 variable aplicable** al préstamo del ejemplo representativo indicado en el punto 2 de este documento **es 3,718%**. Comprende:

Tipo de interés: Los intereses del Préstamo se calcularán durante el primer año (12 cuotas) al 3,50% y durante el resto del periodo hasta alcanzar el vencimiento (288 cuotas) en base a un tipo de interés variable Euribor + 3,50% (Tomando como valor el Euribor BOE correspondiente al segundo mes anterior a la fecha en la que se inicie el nuevo periodo de interés- Euribor publicado en BOE 2 de marzo de 2020; -0,288%)

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

  - ***Comisión de Apertura***: 0,00% sobre el principal del préstamo
  - ***Gasto de Tasación***: 369,05 €
  - ***Seguro Anual de Daños***: 123,67 €

- **Coste total del préstamo en términos absolutos (Total adeudado prestatario):** 228.740,70 €

- 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 (-0,288%).
  - ❖ **Que el cálculo de la TAE variable se aplica sin bonificación de interés alguna, sin tener en cuenta la revisión de tipo variable al ser dicho índice inferior al tipo fijo pactado.**
  - ❖ 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.
  - ❖ 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 5(ó 3 a elegir por las partes) primeros años***: 0,15% (ó 0,25% si se hubiesen elegido 3 años) sobre el capital reembolsado anticipadamente, no pudiendo exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la Entidad.
- ***A partir de los 5 (ó 3 a elegir por las partes) 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%

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 1,95%.

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. INFORMACION ADICIONAL. CÓDIGO BUENAS PRÁCTICAS.

Caja Rural de Aragón está adherida al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración de deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual.

El Código de Buenas Prácticas se incluye en el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos y en la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, modificado 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 y en la Ley 25/2015 de 28 de julio y por el Real Decreto-Ley 5/2017 de 17 de marzo y modificado por la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

En el mencionado Código de Buenas Prácticas se establecen las medidas previas a la ejecución hipotecaria que se indican a continuación:

Reestructuración de deudas hipotecarias: Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. Junto a la solicitud de reestructuración, acompañarán la documentación prevista en el artículo 3.2 del citado Real Decreto-ley, de acuerdo con las limitaciones que en dicho Real Decreto-ley igualmente se establecen.

Medidas complementarias: Los deudores para los que el plan de reestructuración previsto en el párrafo anterior resulte inviable dada su situación económico financiera, podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en el citado Real Decreto-ley, que la Entidad tendrá facultad para aceptar o rechazar en el plazo de un mes a contar desde la acreditación de la inviabilidad del plan de reestructuración.

También se establecen en el Código de Buenas Prácticas medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria, en concreto podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual aquellos para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables conforme a lo indicado anteriormente, y de acuerdo con los términos previstos en el mencionado Real Decreto-ley.

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

Las medidas previstas se aplicarán a los contratos de préstamo o crédito garantizados con hipoteca inmobiliaria cuyo deudor se encuentre situado en el umbral de exclusión y que estén vigentes a fecha 11 de marzo de 2012 o que se suscriban posteriormente.
Se aplicarán igualmente a los fiadores y avalistas hipotecarios del deudor principal, respecto de su vivienda habitual y con las mismas condiciones que las establecidas para el deudor hipotecario.

ES IMPRESCINDIBLE QUE CONSULTE CUALQUIER CUESTION O ACLARACION CON SU OFICINA SI TIENE CUALQUIER DUDA ANTES DE FIRMAR EL PRÉSTAMO.

Recibí en la fecha indicada en el documento:

Fdo: