

DOCUMENTACIÓN ENTREGADA AL SOLICITANTE.

El solicitante confirma mediante la firma de este documento que ha recibido por parte de la Entidad la siguiente documentación:

- Ficha Pública.
- FIPRE.
- Simulador del producto (*incluye los costes y productos asociados a la operación*).
- Documentación a aportar por el solicitante.

FIRMA SOLICITANTE 1**FIRMA SOLICITANTE 2**

DOCUMENTACIÓN A APORTAR POR EL SOLICITANTE

El solicitante de la operación se compromete a entregar a la Entidad la siguiente documentación para el análisis de la operación:

- DNI de todos los intervinientes en caso de no ser clientes.
- En función del estado civil:
 - Casado: Régimen matrimonial (en caso de separación de bienes).
 - Separado: Sentencia y Convenio regulador.
 - Divorciado: Sentencia divorcio y Convenio regulador.
 - Pareja de hecho: documento acreditativo régimen.
- En función del régimen de vivienda: Contrato de alquiler si fuera el caso.
- En función de la situación laboral:
 - Contrato laboral.
 - Historial laboral (en caso de no ser contrato indefinido).
- Declaración de Ingresos:
 - Trabajador por cuenta ajena: IRPF y nómina.
 - Autónomos Impuestos (Declaración IVA, mod. 347/340/341/349, pagos a cuenta IRPF).
- Otros Ingresos:
 - Justificación otras rentas (contratos arrendamientos, y otros ingresos justificados).
 - Declaración de bienes.
- Relaciones bancarias: en caso de no ser cliente, justificación de productos en otras entidades.
- Tasación y verificación registral del inmueble.

La información indicada deberá entregarse en un plazo máximo de 15 días a contar desde la fecha presente.

Para poder responder a la solicitud, deberán facilitar en plazo la información requerida, de la manera más completa posible.

Se advierte al solicitante que, de no facilitarse la información o la verificación necesaria para llevar a cabo la evaluación de solvencia, el préstamo no podrá concederse.

Plazo máximo de respuesta: 60 días naturales.

Sucursal

Nº de Préstamo

El presente documento se extiende el ___/___/___ en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para CAJA RURAL DE SALAMANCA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO la obligación de concederle un préstamo hipotecario. **La información incorporada tiene carácter meramente orientativo.**

Se ha elaborado basándose en las condiciones actuales de mercado. La oferta personalizada posterior puede diferir en función de la variación de dichas condiciones o como resultado de la obtención de información sobre sus preferencias y condiciones financieras.

1. Entidad de Crédito

Identidad/Nombre comercial: CAJA RURAL DE SALAMANCA, S.C.C., C.I.F.:F37015856.

Domicilio social: Puerta de Zamora nº2, 37.005, Salamanca

Número de teléfono oficina: _____

Correo electrónico oficina: _____

Dirección de página electrónica: www.cajaruralsalamanca.com

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

Datos de contacto del Servicio de Atención al Cliente:

Dirección: Puerta de Zamora nº 2, 37.005, Salamanca.

Correo electrónico: crsa.atencionalcliente@cajarural.com

Teléfono: 923 12 86 09.

2. Características del Préstamo

- **Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble:** con carácter general, no debe superar el 80,00 % sobre el menor valor entre el valor de tasación del inmueble y el precio de compraventa. Si el valor de compra fuese inferior al valor de tasación, se tomará dicho valor de compraventa para determinar el porcentaje a financiar.
Ej. Representativo: respecto de un bien inmueble valorado en 120.000 €, el importe máximo que puede tomarse en préstamo es de 96.000 €.
- **Finalidad:** Personas físicas o jurídicas solicitantes de financiación para su actividad empresarial y en cuya operación intervienen fiadores y/o garantes en calidad de consumidores.
- **Tipo de préstamo:** Hipotecario
 - Préstamo en euros. **La información de esta Ficha no corresponde a un préstamo en moneda extranjera**
 - Disposición: única o por calendario en caso de **construcción**.
 - Sistema de amortización o tipo de cuota: El préstamo se reembolsará a la Entidad en Cuotas constantes comprensibles de capital e intereses.
 - Posibilidad de establecer periodos de carencia en amortización de capital, durante los cuales sólo se pagarán intereses en la finalidad "construcción".
- **Plazo de amortización:**
 - Duración: máximo 180 meses, más un periodo de ajuste si procede, en función del sistema de amortización elegido.
 - 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.
- **Periodicidad de los pagos:** mensuales.

Sucursal	Nº de Préstamo

■ **Reembolso del préstamo:** El reembolso del préstamo se realizará mediante pagos mensuales.

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

1) El prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato sin 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 derivadas del impago o incumplimiento.

3) Para la operación principal, se pacta un tipo de interés de demora nominal anual del **17,56 %**.

Para el eventual supuesto de reclamación, el interés de demora aplicable al/los interviniente/s que actúa/n en calidad de consumidor/res de la operación será el equivalente al interés ordinario en todo momento pactado, incrementado en **dos (2) puntos porcentuales**, a lo largo del período en que aquel resulte exigible.

Los intereses de demora se calcularán sobre el principal vencido y pendiente de pago.

Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto del art. 579.2 a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

3. Tipo de Interés

Tipo de interés deudor anual aplicable:

■ Desde 0 a 12 meses: **FIJO. 3,90 %**

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.

■ Desde 12 meses hasta finalizar plazo: **VARIABLE. Índice de referencia + 2,25 puntos porcentuales.**

El tipo de interés podrá variar como resultado de adicionar al Índice de referencia aplicable, un diferencial constante de 2,25 puntos porcentuales. 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 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. 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.

Sucursal	Nº de Préstamo

4. Productos y servicios vinculados. 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 Caja Rural de Salamanca por el importe del préstamo que esté pendiente de reembolso, debiendo notificar al asegurador la existencia del préstamo hipotecario.

■ **Gastos preparatorios a cargo del cliente (importe estimado):**

- Comprobación de la situación registral del inmueble: 12 €
- Tasación del inmueble (*): 217,80 €

(*)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.

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, 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 que derive de la formalización de este contrato corresponderá a la Entidad, salvo en aquellos supuestos en que el sujeto pasivo sea el prestatario conforme a la normativa vigente aplicable.

El coste de los aranceles notariales de la escritura del préstamo corresponderá a la Entidad y el **coste de las copias lo 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.

■ **Comisiones a aplicar por Caja Rural de Salamanca, vinculadas a la obtención del préstamo en las condiciones ofrecidas**

- Comisión de apertura: 2,50 % equivalente a 2.400 € (mínimo 600 €)
Ej. Representativo: si el porcentaje de la comisión de apertura pactado sobre un capital de 23.000 € supone una comisión por este concepto de 575 €, se le cobrará una comisión de apertura de 600 €.
- Comisión por gestión de cobro cuota impagada: 35 €

5. Tasa Anual Equivalente y Coste Total de 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.

○ **Ejemplo representativo. Tipo Variable:**

DATOS INICIALES	GASTOS	RESULTADO
<ul style="list-style-type: none"> • Importe: 96.000 € • Plazo: 15 años (180 cuotas de capital e intereses) • Tipo de interés: los intereses del préstamo se calcularán desde el inicio hasta el primer año en base a un tipo de interés fijo del 3,90 %, y a partir del primer año hasta la fecha del vencimiento se aplicará un tipo de interés variable compuesto por el índice de referencia (Euribor) + un diferencial constante de 2,25 puntos porcentuales. 	<ul style="list-style-type: none"> • Comisión de apertura: 2.400,00 €. • Gasto de tasación: 217,80 € • Gasto Nota Simple: 12 € • Seguro Anual de Daños: 118,05 € <i>(*) El seguro de daños se ha calculado tomando como valor base el de un local comercial de 90m2 construidos, destinado a la actividad de ultramarinos.</i> 	<ul style="list-style-type: none"> • Cuotas mensuales (primeros 12 meses): 705,30 € • Cuotas mensuales (resto meses): 800,20 € • Última cuota: 800,03 € • Coste total de intereses del préstamo para el Prestatario: 46.897,03 € • Importe total adeudado por el prestatario: 147.297,60 € • TAE Variable: 6,439 %

Sucursal	Nº de Préstamo

■ La TAE Variable (*) aplicable a su préstamo es **6,439%**. Comprende:

- El **tipo de interés** aplicado informado en el punto 'Tipo de Interés': 3,90 % durante el primer año, Euribor + 2,25 puntos porcentuales resto del plazo.
- Costes que deben abonarse una sola vez:
 - **Comisión de apertura:** 2.400 €
 - **Gastos de tasación y verificación registral:** 229,80 €
- Costes que deben abonarse periódicamente:
 - Prima anual de seguros: 118,05 €

(*) La TAE antes indicada ha sido calculada aplicando el siguiente criterio:

a) Para el periodo inicial: teniendo en cuenta el tipo fijo pactado para dicho periodo;

b) Para el resto de los periodos, en los que se pacta la revisión del tipo de interés aplicando un índice de referencia: la TAE antes indicada, se calcula teniendo en cuenta el valor que presenta ese índice en el momento de la contratación y aplicando sobre éste el margen o diferencial pactado, siempre que dicho tipo resultante no sea inferior al tipo fijo pactado para el periodo fijo inicial. En caso de resultar inferior el tipo anteriormente indicado, se tendrá en cuenta para el cálculo de la TAE únicamente el tipo fijo inicial.

A título informativo, los datos de la presente ficha se han elaborado con el Euribor a 1 año, correspondiente al mes de Diciembre de 2023 (3,679 %), publicado en el BOE el día 3 de Enero de 2024.

El cálculo de la TAE y del coste total del préstamo se basan en los siguientes supuestos:

- El cálculo se ha realizado tomando como referencia un local comercial de 90m2 construidos destinado a la actividad de ultramarinos.
- Disposición única en la fecha de formalización y la amortización se efectúa en las fechas y los importes pactados en el contrato.
- Que la TAE se calcula en la fecha de emisión del presente documento bajo el supuesto que se formalizara en dicha fecha.
- El cálculo de la TAE y coste total incluye todos los gastos, comprendiendo los intereses, comisiones (comisión de apertura), prima del seguro de daños, tasación y verificación registral 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.
- 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 la duración del préstamo.
- Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes conexos al 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 hay dos supuestos que serán excluyentes entre sí:

- **Durante los 5 primeros años:** 0,15% sobre el capital reembolsado anticipadamente, no pudiendo exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la Entidad.
- **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.

Sucursal	Nº de Préstamo

- **En caso de subrogaciones acreedoras y novaciones 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:** 0,05% 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 (IRS) 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.

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.

INFORMACIÓN BÁSICA SOBRE PROTECCIÓN DE DATOS

Responsable del tratamiento: Caja Rural de Salamanca.

Finalidad: Atención, gestión y procesamiento de las solicitudes de financiación recibidas y formalizadas.

Legitimación: Consentimiento del interesado y ejecución de un contrato o relación precontractual.

Destinatarios: Empresas del Grupo Rural, Banco de España.

Derechos: Como titular de los datos usted tiene derecho a acceder, actualizar, rectificar y suprimir los datos, así como otros derechos, tal y como se explica en la información adicional.

Información Adicional: Puede consultar la información adicional y detallada sobre Protección de datos en el apartado protección de datos de nuestra página web www.ruralvia.com/salamanca