



**F2. FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL  
HIPOTECA MIXTA 25 PREMIUM  
ADQUISICION 1ª VIVIENDA Y 2ª VIVIENDA  
FECHA DE EMISION:**

El presente documento se extiende el \_\_\_\_\_ en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para Caja Rural de Salamanca S.C.C. 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 SALAMANCA, SOCIEDAD COOPERATIVA DE CRÉDITO, C.I.F.:37015856, inscrita con fecha 26 de abril de 2.004 en el Registro Mercantil de Salamanca, al tomo97, Folio 62, Hoja SA-3156, Inscripción 81 y con fecha 13 de Julio de 2.004 en el Libro de Inscripción de Sociedades Cooperativas de la Junta de Castilla y León, Sección Central, al Tomo Primero, Folio 5-BX y bajo el asiento 101.

**Domicilio social.** Puerta de Zamora nº2, 37.005, Salamanca

**Número de teléfono oficina.**

**Domicilio oficina**

**Correo electrónico oficina.**

**Dirección de página electrónica.** [www.ruralvia.es/salamanca](http://www.ruralvia.es/salamanca)

**Autoridad de supervisión.** Banco de España.

**Dirección página electrónica.** <http://www.bde.es>

### SERVICIO DE ATENCIÓN AL CLIENTE DE CAJA RURAL DE SALAMANCA:

Puerta de Zamora, nº 2, 37005 Salamanca.

Telf. 923 12 86 09. Fax 923 12 86 16.

Correo electrónico: [crsa.atencionalcliente@cajarural.com](mailto:crsa.atencionalcliente@cajarural.com)

## 2. CARACTERÍSTICAS DEL PRESTAMO

*Ejemplo representativo: Respecto de un bien inmueble valorado en 187.500€, el importe máximo que puede tomarse en préstamo es de 150.000€. Si el valor de compra fuese inferior al valor de tasación, se tomará dicho valor de compraventa para determinar el porcentaje a financiar.*

- **Finalidad.** Adquisición de Vivienda Habitual, adquisición de Segunda Vivienda, Parking, Trasteros y similares, Construcción.
- **Tipo de préstamo.** *Personal.* *Hipotecario.*
  - 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 en amortización de capital, durante los cuales sólo se pagarán intereses en la finalidad “construcción”.
- **Garantía hipotecaria: 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.
- **Duración.**
  - La duración del préstamo es de un máximo de 300 meses, más un periodo de ajuste si procede.
  - 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 real, pignoratícia o de garantes personales.
- **Ejemplo representativo. Tipo Variable**

**DATOS INICIALES:**

- **Importe:** 150.000 €
- **Plazo:** 25 años (300 cuotas de capital e intereses)
- **Tipo de interés:** Los intereses del Préstamo se calcularán durante los 2 primeros años (24 cuotas) al 2,25% y durante el resto del periodo hasta alcanzar el vencimiento en base a un tipo de interés variable desde Euribor + 1,25 (Tomando como valor el Euribor BOE correspondiente al mes anterior a la fecha en la que se inicie el nuevo periodo de interés).
- **Requisitos Hipoteca Mixta Premium :**
  - Ingresos Netos necesarios: (nómina o mod 134 ) : 1 persona:3.000,00 € / 2 personas: 4.000,00€**
  - % endeudamiento sobre nómina / inversión : 50 %**

**GASTOS:**

- **Comisión de Apertura:** 0,00% sobre el principal del préstamo
  - **Gasto de Tasación:** 350,00 €
  - **Seguro Anual de Daños:** 270,28 €
- (\*) El seguro de daños se ha calculado tomando como valor base el de una vivienda de 150m2 construidos, sin anejos ni otras dependencias, y con una suma asegurada de 187.500,00 €.

**RESULTADO SIN PRODUCTOS OPCIONALES:**

- **Cuotas de los 24 primeros meses:** 654,20 €
  - **Cuotas siguientes meses:** 569,08 €
  - **Última cuota:** 569,60 €
  - **Coste total de intereses del préstamo para el Prestatario sin productos opcionales:** 22.819,31 €
  - **Importe Total Adeudado por el Prestatario sin productos opcionales:** 172.819,31 €
  - **TAE Variable sin productos opcionales:** 2,599 %
- Los cálculos indicados se han realizado bajo el supuesto de que los tipos de interés se mantienen constantes durante toda la operación de préstamo.**

- **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 3% 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 12 plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a 12 meses.

ii. Al 7% 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 15 plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a 15 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 las 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.**                      **2,25%**                                      *24 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.**                **Índice de referencia + 1,25**                      *resto plazo solicitado*

El tipo de interés podrá variar como resultado de adicionar al Índice de referencia aplicable, un diferencial constante del 1,25. 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.
  
- **Gastos preparatorios:**

Concepto	Importe estimado	A cargo de
<i>Comprobación situación registral inmueble</i>	10,91 €	<i>El coste de la comprobación de la situación registral del inmueble corresponderá al cliente.</i>
<i>Tasación inmueble<sup>(*)</sup></i>	350,00 €	<i>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.

- **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 2,599%. Comprende:

- **Tipo de interés:** Los intereses del Préstamo se calcularán durante los dos primeros años (24 cuotas) al 2,25% y durante el resto del periodo hasta alcanzar el vencimiento en base a un tipo de interés variable desde Euribor + 1,25 (Tomando como valor el Euribor BOE correspondiente al mes anterior a la fecha en la que se inicie el nuevo periodo de interés).
- **Otros componentes de la TAE Variable:**
  - ❖ **Comisión de Apertura:** 0,00 %
  - ❖ **Gasto de Tasación:** 350,00 €
  - ❖ **Seguro Anual de Daños:** 270,28 €
- **Coste total del préstamo en términos absolutos:**
  - 203.416,71 €
- El detalle del cálculo de la TAE variable del ejemplo representativo indicado en el apartado número dos características del préstamo, comprende :
  - 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 (Tomando como valor el Euribor BOE correspondiente al mes anterior a la fecha en que se inicie el nuevo periodo de interés)
    - ❖ 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, así como el coste de todos los servicios accesorios relacionados con el contrato de préstamo.

- ❖ 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 y que los índices de referencia no varían; por tanto esta TAE Variable variará con las revisiones de tipo de interés.

## 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 si:

- **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.

### ● 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:** 0,15% 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 hasta fecha de su vencimiento. A estos efectos y sin perjuicio de lo anterior , se fija como diferencial 1,25 puntos.

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.



**F2. FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL  
HIPOTECA MIXTA 25 PREMIUM  
ADQUISICION 1ª VIVIENDA Y 2ª VIVIENDA  
FECHA DE EMISION:**

---

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](http://www.ruralvia.com/salamanca)

**Recibí:**

**Fecha:**

**D. Dña.:**

**DNI.:**