

Sujetos a la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda	Fecha de emisión	Página
		1

El presente documento se extiende el _____ en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para Caja Rural del Sur, Sociedad Cooperativa de Crédito la obligación 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 (FIPER), y la documentación de Información personalizada posterior (DIPER), pueden diferir en función de la variación de dichas condiciones o como resultado de la obtención de la información sobre sus preferencias y condiciones financieras.

La información recogida en este documento NO es de aplicación a las operaciones hipotecarias que se formalicen al amparo de Convenios de Colaboración suscritos con Organismos Estatales o Autonómicos, o como consecuencia de la pertenencia de los solicitantes-prestatarios a Colectivos con condiciones convenidas con Caja Rural del Sur, Sociedad Cooperativa de Crédito.

Esta información está accesible a las personas consumidoras y usuarias sin necesidad de que sea solicitada por estas, ya se trate a través de su página web o de sus oficinas.

ENTIDAD DE CRÉDITO

Identidad/Nombre comercial: Caja Rural del Sur, Soc. Coop. de Crédito, Inscrita en el Registro Mercantil de Sevilla al Tomo 3240 Folio 1 Hoja SE-43895 CIF F91119065

Domicilio Social: Calle Murillo, 2 – 41001 Sevilla

Número de teléfono: 954599100

Correo electrónico: atencioncliente@cajarural.com

Dirección de página electrónica: www.cajaruraldelur.es

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

Datos de contacto del servicio de atención al cliente: Calle Murillo, 2 41001 Sevilla, Correo electrónico: atencioncliente@crsur.es

Mediante el presente Documento de Información Precontractual Complementaria (DIPREC) se informa que:

a) Responde usted ante CAJA RURAL DEL SUR del pago del préstamo no solo con e/los inmueble/s hipotecado/s sino con todos sus bienes presentes y futuros, conforme al artículo 105 de la Ley Hipotecaria, y en el artículo 1911 del Código Civil.

b) Existen varios modelos de amortización (modelo francés y modelo alemán).

Les señalamos las implicaciones y consecuencias del ofertado, en cuanto a la aplicación de las cuotas al pago de los intereses del préstamo y del capital para la amortización del mismo:

Sistema de amortización de **cuota constante de capital más intereses** o **sistema francés**. Cada cuota a satisfacer por la parte prestataria estará compuesta de capital más intereses, obtenida mediante el método de amortización francés, y permanecerá constante durante toda la vida del préstamo, salvo que varíen sus condiciones de tipo de interés deudor. Con el transcurso del plazo del préstamo y hasta su vencimiento final, la cantidad de intereses pagados va decreciendo y la amortización de capital se va incrementando.

Sistema de amortización constante de capital y decreciente de interés, o **sistema alemán**. Se aplicará excepcionalmente y previa petición expresa del cliente consumidor y usuario de préstamo hipotecario. Cabe destacar que el interés a pagar se calcula sobre el saldo pendiente de pago, el cual va disminuyendo paulatinamente a lo largo del tiempo. Las principales características del sistema de amortización alemán son que, las cuotas de amortización periódicas son de importe fijo o constante, los intereses son decrecientes a lo largo del tiempo, y las cuotas totales decrecientes a lo largo del tiempo.

c) **En el caso de préstamos a tipo de interés variable**. Se adjunta una tabla de las oscilaciones en la cuantía total del préstamo tomando como referencia el préstamo hipotecario de 150.000 euros. Le indicamos de forma resaltada el importe más alto y más bajo que puede tener la cuota mensual a lo largo del período previsto de amortización, teniendo como base la fluctuación que ha sufrido el índice de referencia, al menos, en los últimos veinticinco años.

El préstamo incorpora una cláusula suelo/Intereses Negativos, por lo que en la tabla se reflejarán las oscilaciones con referencia al tipo de interés mínimo y máximo a aplicar y la cuota de amortización máxima y mínima. Para ello, se le informa, de forma resaltada, de las cuotas que resultan afectadas por dichas cláusulas mediante una doble expresión de la que resultaría de la aplicación, por un lado, del tipo de interés pactado y, por otro, de la cláusula suelo/Interés negativo. Con independencia de lo anterior, en la cabecera de esta tabla se refleja de forma destacada el importe de la cuota correspondiente a la cláusula suelo/Interés negativo.

	Valor Mínimo Últimos 25 Años	Valor Máximo Últimos 25 Años	Valor Media Últimos 25 Años
Tipo de interés de Referencia (*)	-0,191%	13,245%	3,423%
Tipo de interés aplicado/pactado: Referencia + diferencial de 1 punto (**)	0,809%	14,245%	4,423%
Fecha	31/03/2018	31/12/1992	
Cuota Resultante	552,43 €	1.833,82 €	827,21 €

(*) Tipos obtenidos en los plazos indicados o plazos máximos disponibles por la propia Entidad, para dicha referencia. Cuotas calculadas con la referencia de interés **Euribor Oficial**.

(**)La referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer, por la parte prestataria, en los diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés, han sido calculadas al tipo de referencia oficial, incrementándolo con un **diferencial de 1 punto**.

Sujetos a la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda	Fecha de emisión	Página
		2

	Valor Mínimo Últimos 25 Años	Valor Máximo Últimos 25 Años	Valor Media Últimos 25 Años
Tipo de interés de Referencia (*)	-0,191%	14,507%	3,423%
Tipo de interés aplicado afectado por cláusula suelo/interés negativo: Referencia negativa + diferencial de 0 puntos: (***)	0,000%	14,507%	3,423%
Fecha	31/03/2018	31/12/1992	
Cuota Resultante	500,00 €	1.864,05 €	744,76 €

(*) Tipos obtenidos en los plazos indicados o plazos máximos disponibles por la propia Entidad, para dicha referencia. Cuotas calculadas con la referencia de interés **Euribor Oficial**.

(***)La referencia especial a las cuotas periódicas a satisfacer, por la parte prestataria, en los diferentes escenarios de evolución de los tipos de interés, han sido calculadas al tipo de referencia oficial, incrementándolo con un **diferencial de 0 puntos**.

d) En el caso de que el préstamo se comercialice vinculado con un producto o instrumento para cubrir el riesgo de subidas de los tipos de interés (swaps, clips o instrumentos análogos), se le advertirá expresamente de ello, así como de los riesgos especiales que implica para la persona consumidora y usuaria, incluyendo una tabla de oscilaciones de modo análogo a la de la letra anterior. Actualmente Caja Rural del Sur le advierte que no se comercializa el préstamo, vinculado a ningún producto o instrumento para cubrir el riesgo de subidas de los tipos de interés (swaps, clips o instrumentos análogos)

e) El préstamo hipotecario y las condiciones del mismo se ofertan de manera vinculada con productos o servicios accesorios y con condiciones alternativas en el caso de su no suscripción, haciéndose referencia a las condiciones alternativas en caso de su no suscripción. Hay posibilidad de contratar cada uno de dichos servicios accesorios separadamente, pero en **ningún caso, el precio del producto contratado variará por su vinculación o no con una operación de préstamo hipotecario**

La clase de tipo de interés se podrá modificar, en escritura pública, a lo largo de la vida del préstamo, por acuerdo expreso entre el Prestatario y Caja Rural del Sur, reflejándose -en la misma- el plazo en que comenzará a aplicarse el nuevo tipo acordado.

La variación del tipo de interés deudor está limitada por una cláusula suelo de intereses negativos. En el caso de que la suma del tipo de interés de referencia más el diferencial que aplique en cada caso al préstamo hipotecario diera un valor negativo, el tipo de interés deudor a aplicar en el periodo correspondiente, será el valor cero (0%), no aplicándose nunca un valor inferior a cero. El préstamo hipotecario no devengará el pago de intereses a favor de los prestatarios, por lo que la cuota de amortización a pagar por el cliente, será sólo de capital, no teniendo los prestatarios que pagar intereses.

Listado de productos o servicios vinculados para obtener el préstamo en las condiciones ofrecidas.

Los productos y/o servicios a contratar y mantener con Caja Rural del Sur, vinculados para obtener el préstamo en las condiciones ofrecidas serán:

Para todos los préstamos:

Seguro de daños a contratar por el cliente que cubra el valor del inmueble según la tasación del mismo, subrogado a favor de Caja Rural del Sur como beneficiario hipotecario.

Seguro de protección de pagos. Para las tarifas indicadas con SPP será obligatorio la contratación de un seguro de protección de pagos para la operación.

Los productos y/o servicios a contratar y mantener con Caja Rural del Sur, vinculados a la bonificación del tipo de interés deudor serán:

Producto	Ingresos	Tarjeta crédito	Saldo medio	Seguro vida	Seguro hogar	Tres Recibos principales	Aportación Plan Pensiones	Socio
Te lo Mereces Adjudicados	-	-	-	-	Si cumple todo: 0,35%	-	-	Si cumple todo: 0,35%
Hipoteca Verde	Nómina, pensión o ingresos recurrentes > 600€ Si cumple todo: 1,00%	Saldo dispuesto > 120€/ Mes. Si cumple todo: 1,00%	-	Si cumple todo: 1,00%	Si cumple todo: 1,00%	-	-	-

Sujetos a la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda	Fecha de emisión	Página
		3

Otras finalidades	Nómina, pensión o ingresos recurrentes > 600€ 0,35%	Saldo dispuesto > 120€/mes: 0,20%	Saldo medio semestral > 2.000€: 0,20%	0,20%	0,20%	0,10%	-	-
Te lo mereces	Nómina, pensión o ingresos recurrentes > 600€ 0,35%	Saldo dispuesto > 120€/mes 0,20%	Superior a 2.000€ 0,20%	0,20%	0,20%	0,10%	-	-
Funcionarios	Nómina, pensión o ingresos recurrentes > 1.200€ 0,55%	Saldo dispuesto > 120€/mes 0,20%	Superior a 2.000€ > 0,15%	0,20%	0,20%	0,05%	Superior a 360€/semestre 0,15%	-
Premium	Nómina, pensión o ingresos recurrentes > 3.000€ Cumplir todo: 1,00%	Saldo dispuesto > 150€/mes Cumplir todo: 1,00%	-	Si Cumplir todo: 1,00%	Si Cumplir todo: 1,00%	-	-	-
Joven In	Nómina, pensión o ingresos recurrentes > 600€ 0,55%	Saldo dispuesto > 120€/mes 0,20%	-	0,15%	0,15%	0,10%	-	0,10%
Autopromoción	Nómina, pensión o ingresos recurrentes > 600€ 0,35%	Saldo dispuesto > 120€/mes 0,20%	Superior a 2.000€ > 0,20%	0,20%	0,20%	0,10%	-	-
Adquisición otros Inmuebles	Nómina, pensión o ingresos recurrentes > 600€ 0,35%	Saldo dispuesto > 120€/mes 0,20%	Superior a 2.000€ > 0,20%	0,20%	0,20%	0,10%	-	-
Hipoteca Viñas De San Pedro	Nómina, pensión o ingresos recurrentes > 600€ Cumplir todo: 1,00%	Saldo dispuesto > 120€/mes. Si cumple todo: 1,00%	-	Si cumplir todo: 1,00%	Si cumplir todo: 1,00%	-	-	-
Hipoteca Mixta	Nómina, pensión o ingresos recurrentes > 600€ Cumplir todo: 1,00%	Saldo dispuesto > 120€/mes. Si cumple todo: 1,00%	-	Si cumplir todo: 1,00%	Si cumplir todo: 1,00%	-	-	-

En los supuestos de que se exige la contratación de una póliza de seguro la Caja tiene la obligación de aceptarla de cualquier proveedor distinto del ofrecido por ésta cuando dicha póliza posea un nivel de garantía equivalente.

f) **Tipo de interés de demora aplicable y su forma de cálculo.** Su determinación es ajena a la entidad y su cálculo se hará como establezca la normativa estatal que resulte de aplicación, la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social.

Al tratarse de préstamo hipotecario concedido a CONSUMIDORES, los intereses moratorios serán equivalentes al interés ordinario pactado por el cliente y **Caja Rural del Sur, Sociedad Cooperativa de Crédito**, incrementado en dos puntos y no podrá superar en ningún caso el triple del interés legal del dinero vigente en el momento del devengo. Sólo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto establecido en el art. 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

- No se podrán devengar simultáneamente intereses ordinarios y de demora sobre la misma cantidad impagada. Los intereses ordinarios dejarán de devengarse respecto de las cantidades impagadas, una vez producida la mora.
- Los intereses de demora se liquidarán en la fecha en que se satisfagan o, en su caso, cuando se produzca el vencimiento natural o anticipado del préstamo.

g) Documentación que ha de presentar la persona consumidora y usuaria a la Caja para llevar a cabo la **evaluación de la solvencia y el plazo** en que se tiene que facilita

- Identificación oficial: NIF, CIF, escrituras de constitución.
- Declaración Renta, IVA, Sociedades, Mod.347 y cuentas anuales auditadas de los dos últimos ejercicios fiscales.
- Contrato de trabajo y vida laboral.
- Notas simples y declaración de bienes/patrimonio.
- Justificante de Inversión, contrato de compraventa o similar.
- Nómina, pensión, otros ingresos (3 últimas nóminas o justificantes).
- Autorización para consulta de CIRBE y registros de impago, y últimos recibos de sus préstamos.
- En caso que sean necesarios avalistas, se aportará IRPF y Notas Simples de los bienes de los mismos.

Esta documentación debe ser facilitada a la entidad prestamista, por el consumidor y usuario, en el plazo de 15 días desde su solicitud en firme de la operación de préstamo hipotecario.

h) Se le indica el **derecho de la persona consumidora y usuaria de aportar una tasación del bien inmueble**, que habrá de ser aceptada por la empresa prestamista, siempre que sea certificada por un tasador homologado de conformidad con la Ley del Mercado Hipotecario y no esté caducada según lo dispuesto legalmente, no pudiendo cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que estas realicen sobre dicha tasación.

Sujetos a la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda	Fecha de emisión	Página
		4

i) No existe obligación legal para la persona consumidora y usuaria de constituir ningún seguro, sin perjuicio de que, de conformidad con lo previsto en la normativa reguladora del mercado hipotecario, se pacte contractualmente **la formalización de un seguro de daños por incendio y elementos naturales en la vivienda (continente)**, que podrá ser suscrito con cualquier entidad.

j) Se le informe del derecho a solicitar la entrega de una oferta vinculante/FIPER, con indicación de sus condiciones y de su plazo de validez. La oferta vinculante/FIPER tendrá un plazo de validez de catorce días naturales desde su fecha de entrega.

k) Se le informa de que pueden existir de desgravaciones fiscales o ayudas públicas para la adquisición de vivienda por la persona consumidora o usuaria.

l) Se le indica que la Caja Rural del Sur no está adherida a ningún Sistema Arbitral de Consumo. Igualmente se le informa que la Caja Rural del Sur está adherida al CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS, regulado por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos establece una serie de mecanismos conducentes a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago y al que se incorporó un Código de Buenas Prácticas al que podrán adherirse las entidades. La ENTIDAD está adherida al mencionado Código de Buenas Prácticas en su nueva redacción dada por el Real Decreto-ley 5/2017, de 17 de marzo, por el que se modifica el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, y la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, en el cual 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 económica 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.

m) Se le informa del derecho de la persona consumidora y usuaria a la libre elección de notario, de acuerdo con la normativa estatal vigente sobre régimen y organización del notariado.

n) Igualmente se le informa del derecho a examinar el proyecto de escritura pública en el despacho del notario autorizante, y disponer de una copia del mismo al menos durante tres días hábiles anteriores a su formalización ante el mismo.

ñ) Se le informa en su calidad de persona consumidora y usuaria de las siguientes advertencias:

- Si sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que, si sus ingresos disminuyen, aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias periódicas.
- Puede usted perder su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.
- Debe tener en cuenta el hecho de que si el tipo de interés de este préstamo es variable, no permanece fijo durante todo su período de vigencia.
- Debe tener en cuenta que este contrato está afectado por una cláusula suelo/interés negativo, de forma que el tipo de interés de este préstamo, a pesar de ser variable, nunca se beneficiará de descensos del tipo de interés de referencia por debajo del cero, es decir existe un límite mínimo del tipo de interés variable limitado.
- Tendrá que pagar otros tributos y gastos, entre otros, la cuota correspondiente del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados; en esta última modalidad, gastos notariales, registrales y, en su caso, gastos de gestión.

Sujetos a la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda	Fecha de emisión	Página
		5

RECIBÍ del DOCUMENTO DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL COMPLEMENTARIA SOBRE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS (DIPREC)

Los intervinientes, por medio del presente recibí expresamente manifiestan que la Entidad les ha entregado en este acto **Documento de Información Precontractual complementaria sobre Préstamos Hipotecarios (DIPREC)**, regulado por la Ley 3/2016, de 9 de junio, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda

De conformidad con lo dispuesto en la Ley 15/1999, de Protección de datos de carácter personal, usted presta su consentimiento a que sus datos sean incorporados a un fichero titularidad de CAJA RURAL DEL SUR en adelante el Responsable del fichero, a los fines del mantenimiento de la relación comercial o precontractual y en su caso, para realizar las valoraciones oportunas para autorizar la operación. En todo momento, Usted podrá ejercitar los derechos de acceso, oposición, cancelación y rectificación dirigiendo una comunicación a CAJA RURAL DEL SUR con la referencia Protección de Datos y adjuntando copia del DNI a los efectos de una correcta identificación para proteger correctamente sus datos personales.

En a de de

CAJA RURAL DEL SUR	TITULARES	GARANTES
Nombre DNI	Recibí Firmado D/Dª DNI	Recibí Firmado D/Dª DNI