

Sujetos a la Orden EHA/2899/2011 de 28 de octubre sobre transparencia y protección del cliente de servicios bancarios	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, Soc. Coop. de Crédito, la obligación de concederle un préstamo. La información incorporada tiene carácter meramente orientativo. La información incorporada 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.

1. 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.cajaruraldelsur.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

2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

- **Importe máximo** del préstamo disponible en relación con el valor de inmueble:
 - Adquisición de vivienda: 80% del menor valor entre los de compra o tasación.
 - Otras hipotecas de vivienda: 70% del menor valor entre los de compra o tasación.
- **Finalidad:** Adquisición de fincas urbanas destinadas a vivienda habitual o segunda vivienda y, en su caso, los garajes y trasteros anexos, así como su autopromoción y reforma.
- **Tipo de préstamo.** El principal e intereses del préstamo se reembolsará mediante el pago de cuotas mensuales constantes, comprensivas de capital e intereses.
- **Plazo de amortización.** Las hipotecas se conceden a un plazo máximo de hasta 30 años, siempre que al vencimiento de la misma la edad de cualquiera de los titulares no supere los 75 años.
- **Periodicidad de los pagos.** Los pagos se realizarán mensualmente, mediante cuotas comprensivas de capital e intereses, calculadas mediante el sistema de amortización francés de cuotas constantes.
- **Responsabilidad.** El deudor responderá ante la entidad del pago del préstamo, no sólo con su vivienda, sino con todos sus bienes presentes y futuros.

3. TIPO DE INTERÉS

Clase de tipo de interés aplicable. El tipo de interés será fijo, fijo revisable y bonificado si procede según el cuadro resumen que se acompaña y variable limitado, expresado en el tipo de referencia que se indica, más el diferencial que aplique en cada caso según producto elegido, que se sumará al tipo de referencia, y se revisará y bonificará, en su caso, según el cuadro resumen que se acompaña:

Producto	Tipo y periodo inicial	Fijo Duración: 9 años		Variable Duración máxima: 25 años	
		Tipo sin bonificaciones	Tipo con bonificaciones	Diferencial sin bonificaciones	Diferencial con bonificaciones
Te lo mereces mixta fija con SPP	12 primeros meses: 4,00%	3,25%	2,25%	Euribor+2,25%	Euribor+1,25%
Te lo mereces mixta fija sin SPP	12 primeros meses: 4,00%	3,85%	2,85%	Euribor+2,50%	Euribor+1,50%

Producto	Tipo y periodo inicial	Fijo Duración: 5 años		Variable Duración máxima: 25 años	
		Tipo sin bonificaciones	Tipo con bonificaciones	Diferencial sin bonificaciones	Diferencial con bonificaciones
Te lo mereces mixta fija con SPP	12 primeros meses: 4,00%	2,90%	1,90%	Euribor+2,25%	Euribor+1,25%
Te lo mereces mixta fija sin SPP	12 primeros meses: 4,00%	3,40%	2,40%	Euribor+2,50%	Euribor+1,50%

SPP: seguro de protección de pagos.

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.

Tipo de referencia. El tipo de referencia será el último EURIBOR a un año, definido como media aritmética simple mensual de los valores diarios del índice de referencia euribor® que figura en el Anexo del Reglamento de ejecución (UE) 2016/1368 de la Comisión de 11 de agosto de 2016, por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al euribor® al plazo de doce meses. En ausencia de dicho tipo de referencia, o de su

Sujetos a la Orden EHA/2899/2011 de 28 de octubre sobre transparencia y protección del cliente de servicios bancarios	Fecha de emisión	Página
		2

publicación oficial, se habrá de estar a la publicación oficial que lo sustituya conteniendo dicha información. El valor del interés de referencia a utilizar será el último que haya publicado el Banco de España en el Boletín Oficial del Estado, salvo que se indique otra cosa en las condiciones particulares.

4. VINCULACIONES Y GASTOS PREPARATORIOS

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:

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 obligatoria 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	Seguro vida	Seguro hogar
Hipoteca Mixta	Domiciliación de nómina, pensión o ingresos recurrentes. Sí cumple todo: 1,00%	Saldo dispuesto superior a 120€/mes. Sí cumple todo: 1,00%	Sí cumple todo: 1,00%	Sí cumple todo: 1,00%

Servicios vinculados para obtener el préstamo en las condiciones ofrecidas

a) La empresa con la que Caja Rural del Sur tiene concertados los servicios de seguros es:

-Seguros Generales Rural, S.A. y/o aquella/s que jurídicamente la sustituyan por fusión, absorción, escisión o incluso a aquellas, que por cambio de criterio de comercialización de Productos de Seguro por parte de Caja Rural del Sur, puedan sustituir a la misma.

b) Las empresas con las que Caja Rural del Sur tiene concertados los servicios de gestión o tramitación son:

Diagonal Company Services & Solutions S.L. CIF B-61425682.
Gestores Administrativos Reunidos, S.A. A79965331
Cayges Medios Auxiliares, SL B91277400
Grupo BC de Asesoría Hipotecaria, SL B81207078

c) Los profesionales y empresas con los que Caja Rural del Sur tiene concertados los servicios de tasación son:

TINSA, TASACIONES INMOBILIARIAS SA con CIF: A78029774
KRATA, S.A. con CIF A41176934
VALORACIONES MEDITERRANEO, S.A. con CIF A03319530
IBERTASA, S.A. con CIF A80381148
GESTION DE VALORACIONES Y TASACIONES, S.A. con CIF A80884372
TASASUR SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. con CIF A14718183

Se comunica al prestatario el derecho que le asiste para que designe, de mutuo acuerdo, con la parte prestamista, la persona o entidad que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble objeto de la hipoteca, la persona o entidad que se vaya a encargar de la gestión administrativa de la operación, así como la entidad aseguradora que, en su caso, vaya a cubrir las contingencias que la entidad exija para la formalización del préstamo. Siendo aceptadas, conforme al artículo 4 de la ley 1/2013 de 14 de mayo, que modifica la Ley 2/1981 de 25 de marzo, cualquier tasación aportada por el prestatario, siempre que sea certificada por un tasador homologado y no esté caducada, según lo dispuesto legalmente.

Gastos Preparatorios.

Aun cuando el préstamo no llegue a otorgarse por Caja Rural del Sur, el cliente deberá hacer frente a los siguientes gastos preparatorios de la operación:

Comprobación de la situación registral del inmueble a hipotecar.
Tasación del inmueble por Sociedad de Tasación homologada por el Banco de España.

a) Derivados de los servicios profesionales prestados al prestatario por los profesionales y empresas con los que Caja Rural del Sur tiene realizados convenios:

ESTUDIO Y COMPROBACIÓN DE LA SITUACIÓN REGISTRAL: Caja Rural del Sur tiene concertado este servicio con el Colegio de Registradores de España a través de Diagonal Company Services & Solutions S.L.. Estos gastos se cargarán en la cuenta del peticionario del préstamo aún cuando dicho préstamo no llegue a formalizarse. El importe de estos servicios será en concepto de Notas Simples Registro de la Propiedad por 18,03 € más IVA.

Sujetos a la Orden EHA/2899/2011 de 28 de octubre sobre transparencia y protección del cliente de servicios bancarios	Fecha de emisión	Página
		3

SEGUROS: Se exigirá tener contratado y en vigor durante toda la vida del préstamo un seguro que cubra los riesgos de daños e incendio de la vivienda que se hipoteca, siendo Caja Rural del Sur el beneficiario de dicho seguro. En su caso el cliente puede contratar un seguro multirisgo del hogar asegurando el contenido del inmueble. Importe orientativo de la prima del seguro:

- * Continente: 1,10 € cada 1.000 €
- * Contenido: 2,75 € cada 1.000 € (optativo)
- * Consorcio: 0,085 € cada 1.000 €
- * Asistencia en el hogar 27 €
- * Reclamación de daños 3 €
- * Impuestos: 8,95% sobre prima.

GESTORIA: El cliente pagará los gastos derivados de la tramitación de la escritura de préstamo y los títulos previos ante el Registro de la Propiedad y la presentación de impuestos ante la Administración Tributaria, previa firma y realización de la provisión de fondos correspondiente. Las empresas con la que Caja Rural del Sur tiene concertados los servicios de gestión o tramitación son las que se han indicado anteriormente y la tarifa actual por la tramitación de cada título es de 350 euros más IVA.

TASACION: Tarifas de tasaciones de aplicación a clientes de Caja Rural del Sur por las sociedades de tasación anteriormente relacionadas (precios sin IVA ni desplazamientos). El cliente debe asumir el coste de la tasación aun cuando no se llegue a formalizar el préstamo hipotecario.

VALOR DE MERCADO

VIVIENDAS INDIVIDUALES	Hasta 60.000 €	270 €	
	Desde 60.000 € hasta 150.000 €	350 €	
	Desde 150.000 € hasta 300.000 €	390 €	
	Desde 300.000 € hasta 600.000 €	495 €	
	Desde 600.000 € hasta 900.000 €	690 €	
	Superior a 900.000 €	0,08%	s/VT

LOCALES COMERCIALES OFICINAS, NAVES Y VIVIENDAS EN CONSTRUCCIÓN	Hasta 60.000 €	295 €	
	Desde 60.000 € hasta 150.000 €	360 €	
	Desde 150.000 € hasta 300.000 €	425 €	
	Desde 300.000 € hasta 600.000 €	495 €	
	Desde 600.000 € hasta 900.000 €	575 €	
	Superior a 900.000 €	0,08%	s/VT

FINCAS RUSTICAS	Hasta 60.000 €	270 €	
	Desde 60.000 € hasta 150.000 €	350 €	
	Desde 150.000 € hasta 300.000 €	390 €	
	Desde 300.000 € hasta 600.000 €	525 €	
	Desde 600.000 € hasta 900.000 €	660 €	
	Superior a 900.000 €	0,08%	s/VT

TERRENOS, PROMOCIONES Y EDIFICIOS	Hasta 60.000 €	360 €	
	Desde 60.000 € hasta 150.000 €	450 €	
	Desde 150.000 € hasta 300.000 €	550 €	
	Desde 300.000 € hasta 600.000 €	660 €	
	Desde 600.000 € hasta 900.000 €	775 €	
	Superior a 900.000 €	0,08%	s/VT

ACTUALIZACIONES Y CERTIFICACIONES DE OBRAS	Sobre tarifa viviendas, locales, naves y oficinas.	50%-mínimo 165€	
		165 €	
	Promociones y edificios	165 €	

b) Gastos Notariales, Registrales y demás tributos y/o aranceles vinculados a la operación de préstamo hipotecario: El cliente ha de asumir los gastos derivados del otorgamiento ante Notario de la escritura de préstamo hipotecario, así como su inscripción en el Registro de la Propiedad correspondiente. Este otorgamiento en escritura pública obliga también al pago de Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Tanto el Impuesto sobre AJD como el arancel notarial y registral se calculan sobre la responsabilidad hipotecaria de las fincas hipotecadas. A efectos informativos y con carácter orientativo, para un préstamo de 150.000 euros, la responsabilidad hipotecaria ascendería a 180.000 euros, importe sobre el que se calcula el impuesto de AJD al 1,5% (el cual puede variar en función de la Comunidad Autónoma, de la edad del adquirente, del precio de la vivienda y del tipo de bien pudiendo tener reducciones en el porcentaje establecidas legalmente), los aranceles notariales y registrales del 1% y el 0,5% respectivamente, aunque dichos aranceles pueden tener reducciones legales en función del acto jurídico y del tipo del bien.

Sujetos a la Orden EHA/2899/2011 de 28 de octubre sobre transparencia y protección del cliente de servicios bancarios	Fecha de emisión	Página
		4

c) Oferta vinculante para subrogación ante otra entidad. Según la normativa vigente, la subrogación de operaciones de préstamos hipotecarios ante terceras entidades ha de realizarse notarialmente, debiendo el cliente abonar los gastos derivados de todo el proceso de notificación notarial a la entidad titular del préstamo, incluso en el supuesto de que la operación no llegara a formalizarse. Los costes estimados orientativos para esta notificación son de 350 euros.

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.

Ejemplo representativo: La TAE aplicable al préstamo indicado es 1,106%. Comprende:

Tipo de interés. 1,059%
Otros componentes de la TAE:
Comisión apertura. 0,5%

Financiación adquisición primera vivienda habitual libre de cargas por importe de 150.000,00 €. Comisión de apertura: 0,50%, a un plazo de 25 años. El préstamo se reembolsará en cuotas constantes mensuales. El tipo de interés toma como índice de referencia el Euribor Oficial de diciembre 2015 (0,059%) más un diferencial de 1 punto. Las financiaciones solicitadas están supeditadas al estudio de la operación, la aprobación de los órganos decisorios de la Entidad y a la propia política de riesgos de la misma.

Importe del préstamo	150.000,00€	
+ Intereses	20.797,37 €	
+ Comisión de apertura	750,00 €	
Coste total del préstamo en términos absolutos	171.547,37 €	

6. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

Compensación por desistimiento:

La parte prestataria podrá anticipar, con la conformidad expresa de la Entidad Acreedora, el reembolso total o parcial del préstamo, en cuyo caso los intereses se entenderán devengados hasta la fecha del abono. Las entregas así efectuadas se aplicarán en primer lugar al pago de intereses, y el resto a amortización del capital. En caso de que la Caja acepte el reembolso parcial la cuantía del mismo será al menos igual al 10% del saldo pendiente de amortizar, quedando, en este caso, a elección del cliente reducir el plazo de devolución, disminuir el importe de las cuotas, o asumir carencia.

A tenor del art. 8 del Capítulo IV de la Ley 41/2007 de 7 de diciembre, de regulación del mercado hipotecario y otras normas del sistema hipotecario y financiero, en las cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales, que se produzcan en los créditos o préstamos hipotecarios cuya hipoteca recaiga sobre una vivienda y el prestatario sea persona física o aquellas en que el prestatario sea persona jurídica y tribute por el régimen fiscal de empresas de reducida dimensión en el Impuesto sobre Sociedades, la cantidad a percibir por la entidad acreedora en concepto de compensación por desistimiento no podrá ser superior:

- al 0,5 por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del crédito o préstamo, o
- al 0,25 por ciento del capital amortizado anticipadamente cuando la amortización anticipada se produzca en un momento posterior al indicado en el número anterior.

7. INCUMPLIMIENTO DE LOS COMPROMISOS VINCULADOS AL PRÉSTAMO. CONSECUENCIAS PARA EL CLIENTE Y ALCANCE DE LA GARANTÍA ASOCIADA AL PRÉSTAMO HIPOTECARIO.

Se advierte expresamente a los intervinientes que en caso de impago en las fechas convenidas de, al menos, tres cuotas mensuales sin cumplir el deudor su obligación de pago o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo, al menos, equivalente a tres meses o por cualquier incumplimiento del contrato de préstamo, la Entidad podrá resolver anticipadamente y reclamar en la vía judicial o extrajudicial el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de préstamo.

El incumplimiento del contrato o la no realización de un pago podrá acarrearle graves consecuencias, por ejemplo, el embargo o la venta forzosa de todos sus bienes presentes o futuros o los que estuvieran en garantía del préstamo, en vía judicial o extrajudicial, la inscripción en ficheros de información solvencia patrimonial y crédito, la dificultad para la obtención de un crédito, así como el devengo de los gastos, intereses y comisiones derivados del impago o incumplimiento.

DEVENGO DE INTERESES DE DEMORA: En los supuestos de que el préstamo hipotecario sea concedido a NO CONSUMIDORES las amortizaciones, los intereses vencidos, los gastos estipulados en la cláusula no financiera segunda en cuanto sean anticipados por la Caja y las comisiones devengadas, que no sean pagadas a la Caja en las fechas de sus vencimientos, devengarán desde ese momento un interés de demora del 20%, que el prestatario acepta expresamente, hasta tanto no sean totalmente satisfechos, incluso después del vencimiento del préstamo, aunque lo haya sido de forma anticipada. Se devengará diariamente intereses de demora respecto de las cantidades impagadas al tipo de demora expresado en este mismo párrafo.

En el supuesto de que el préstamo hipotecario sea 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.

En ambos supuestos:

- 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.

Sujetos a la Orden EHA/2899/2011 de 28 de octubre sobre transparencia y protección del cliente de servicios bancarios	Fecha de emisión	Página
		5

El Cliente tiene derecho a examinar el proyecto de documento contractual en el despacho del notario autorizante con una antelación mínima de tres días hábiles al otorgamiento de la escritura pública.

8. CÓDIGO DE BUENAS PRÁCTICAS

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 que 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 Caja está adherida al mencionado código de buenas prácticas en su nueva redacción dada 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", 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 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.

Para su aplicación, los clientes beneficiarios deben:

- Tener un préstamo o crédito hipotecario sobre su vivienda habitual que se encontrara vigente al 11 de marzo de 2012.
- Estar en el "Umbral de Exclusión", aportar la documentación requerida y cumplir con los requisitos de acuerdo con lo determinado por la normativa mencionada.

