

PRÉSTAMO HIPOTECARIO PARA PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

(Las informaciones resaltadas en letra negrita son especialmente relevantes)

El presente documento se extiende en la fecha indicada al final de este documento, en respuesta a su solicitud de información, y **es adicional al documento Información Precontractual al que sirve de complemento, y no conlleva para CajaSur Banco S.A.U. la obligación de concederle un préstamo.** La información incorporada tiene carácter meramente orientativo. Se ha elaborado basándose en las condiciones actuales del mercado atendiendo a un préstamo estándar de 150.000 euros a un plazo de 25 años. **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. Sistema de amortización del préstamo.

Caben dos sistemas de amortización:

Amortización constante: En el cual la **devolución del capital** deberá efectuarse en cuotas mensuales **iguales y sucesivas, que se componen de un importe de capital constante que se calcula dividiendo el capital del préstamo entre el número de cuotas. A este importe del capital se suman los intereses de cada periodo,** que se liquidarán por meses vencidos, computándose siempre sobre el saldo vivo de capital existente en cada momento.

Cuota constante: En el cual la devolución del capital del préstamo y el pago de sus intereses, deberá efectuarse en cuotas mensuales sucesivas comprensivas de capital e intereses, **calculadas por el sistema francés de amortización.** La cuota comprensiva de capital e intereses será invariable en los casos de tipo de interés fijo y está compuesta de una parte de intereses en función del capital pendiente y de otra parte de capital creciente. Y si el préstamo fuera a interés variable, las cuotas resultantes a aplicar en cada nuevo periodo de intereses se calcularán por el indicado sistema francés de amortización de acuerdo con el principal pendiente al principio de ese periodo, el tiempo que reste de vigencia de la operación y el tipo de interés aplicable.

2. Tabla de oscilaciones en la cuantía total del préstamo a interés variable.

Sobre un ejemplo representativo de un préstamo a interés variable de un capital de 150.000,00€ y con un plazo de duración de 25 años, se incorpora la siguiente tabla de oscilaciones de la cuota mensual de amortización y de la cuantía total de dicho préstamo durante referido plazo, con indicación del importe más alto y más bajo que podría alcanzar la misma, teniendo en cuenta para su cálculo un tipo de interés determinado en base a la fluctuación que ha sufrido durante los últimos veinticinco años, o desde su creación en su caso de ser posterior a tal plazo, la referencia Euribor 1 año (BOE) con la adición de un diferencial del 1,25%:

	EURIBOR	EURIBOR + DIF.	CUOTA (MES)	IMPORTE TOTAL
DICIEMBRE/2009	1,242%	2,492%	672,32 €	201.696,28 €
DICIEMBRE/2010	1,526%	2,776%	693,96 €	208.189,31 €
DICIEMBRE/2011	2,001%	3,251%	731,05 €	219.316,07 €
DICIEMBRE/2012	0,549%	1,799%	621,21€	186.361,74€
DICIEMBRE/2013	0,543%	1,793%	620,77 €	186.232,16 €
DICIEMBRE/2014	0,328%	1,578%	605,42 €	181.625,19 €

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL COMPLEMENTARIA (DIPREC)

DICIEMBRE/2015	0,059%	1,309%	586,54 €	175.961,10 €
DICIEMBRE/2016	-0,080%	1,170%	576,93 €	173.078,03 €
DICIEMBRE/2017	-0,190%	1,060%	569,39 €	170.817,64 €
DICIEMBRE/2018	-0,129%	1,121%	573,56 €	172.068,81 €
DICIEMBRE/2019	-0,261%	0,989%	564,56 €	169.368,62 €
DICIEMBRE/2020	-0,497%	0,753%	548,69 €	164.608,38 €
DICIEMBRE/2021	-0,502%	0,748%	548,36 €	164.508,57 €
DICIEMBRE/2022	3,018%	4,268%	814,12 €	244.235,94 €
DICIEMBRE/2023	3,679%	4,929%	863,55 €	259.358,12 €
MÁS ALTO	5,393%	6,643%	1.026,25 €	307.876,44 €
MÁS BAJO	-0,505%	0,745%	548,16 €	164.448,54 €

3. Bonificación por Contratación de productos o servicios combinados en préstamos a interés variable.

En la Información Precontractual del préstamo, a la que este documento sirve de complemento, se detallan en su apartado 3. **Tipo de Interés**, los productos, cuya contratación es accesoria y opcional, que podrán bonificar, en los términos indicados en dicho apartado, el diferencial del interés variable o el tipo fijo pactados; de modo que, en cada fecha de variación del tipo de interés -en préstamos a tipo variable- o de revisión del cumplimiento de condiciones -en préstamos a tipo fijo-, podrán aplicarse tales bonificaciones para el siguiente periodo, si procede en base a dicho cumplimiento y contratación.

4. Garantías.

Como se informa expresamente en el apartado 2. **Características del préstamo**, en la Información Precontractual, a la que este documento sirve de complemento, se le informa que los titulares del préstamo responden de su pago ante CAJASUR, no solo con su vivienda y/o finca hipotecada, o cualquier otra garantía, sino con todos sus bienes presentes y futuros, sin que tengan la opción de poder dar en pago el inmueble hipotecado en garantía del préstamo con carácter liberatorio de la totalidad de la deuda, y que los avalistas responden, a su vez, con todos sus bienes presentes y futuros. El hipotecante no deudor, en su caso, responde del préstamo con la finca hipotecada, no quedando afecta su responsabilidad personal, salvo que interviniera a su vez en calidad de parte avalista o garante.

5. Tipo de Interés de Demora aplicable y forma de cálculo.

En el supuesto de que la parte deudora no satisfaga total o parcialmente las cuotas pactadas a sus respectivos vencimientos, o, en su caso, **desde que se produzca la liquidación del saldo deudor existente durante la ejecución judicial y desde que fuera dictada sentencia o resolución judicial**, se devengará diariamente en concepto de demora y sobre el capital pendiente de pago, un interés nominal anual **resultante de adicionar 3 puntos porcentuales al tipo de interés ordinario nominal anual aplicable en cada momento al préstamo, que se aplicará desde el día siguiente al del vencimiento correspondiente, con base en lo establecido en el art. 316 del Código de Comercio, sobre las cantidades impagadas y que se liquidarán con la misma periodicidad y forma que los intereses ordinarios. Los intereses de demora no se capitalizarán, salvo que se dieran las circunstancias del art. 579, 2 a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.**

6. Documentación a presentar ante CajaSur para la Evaluación de la solvencia del Deudor.

Para evaluar la solvencia del Deudor por parte de CajaSur será preciso que se aporte a ésta la siguiente documentación en un plazo no superior a 60 días:

Documentación sobre datos personales de todos los intervinientes

Fotocopia de los documentos originales identificativos (DNI o NIF, tarjeta de residencia, pasaporte, etc.)

Convenio regulador del régimen matrimonial o de separación en su caso.

Declaración de bienes individualizadas (documento interno de la entidad) con indicación de:

- Datos identificativos de otros inmuebles y/o bienes: descripción física, localización y cargas que graven los mismos.
- Datos identificativos de los vehículos: marca, modelo, matrícula, valor de mercado.
- Cuentas en otras entidades bancarias, valores, fondos y planes de pensiones.
- Compromisos de pago mensual del declarante (pensiones alimenticias, alquileres, etc.): con aportación de recibos que justifiquen los pagos.
- Deudas en otras entidades bancarias: acreedor, vencimiento, garantía, destino, cuota mensual, saldo pendiente.
- Deudas en otras entidades en las que se intervenga como avalista: Titular, entidad e importe garantizado por el declarante. Si existe endeudamiento externo a CajaSur, se deberá acreditar que se está al corriente de los pagos, mediante aportación de los últimos recibos pagados.

Documentación sobre ingresos de todos los intervinientes

Trabajadores por cuenta ajena: Tres últimas nóminas, contrato de trabajo y vida laboral (en función de la antigüedad en el trabajo actual).

Trabajadores por cuenta propia: Último resumen anual de IVA, últimos pagos trimestrales, tres últimos recibos de seguros sociales y vida laboral.

Declaración de la renta o en su defecto justificante de ingresos.

Extractos bancarios de 6 últimos meses para aquellos que no sean clientes vinculados a CajaSur.

Documentación sobre la garantía hipotecaria

Contrato de compraventa o documentación sobre el valor estimativo del inmueble objeto de financiación.

Tasación del inmueble que vaya a servir de garantía en la operación.

Verificación registral del inmueble que vaya a servir de garantía en la operación.

Cuando el inmueble a hipotecar sea una vivienda y exista compraventa o arrendamiento, será necesaria la certificación de eficiencia energética.

7. Tasación de la finca hipotecar.

El cliente, en los términos previstos en el apartado 4. **Gastos preparatorios** de la Información Precontractual, a la que este documento sirve de complemento, **tiene derecho a aportar una tasación de la finca a hipotecar que habrá de ser aceptada por CajaSur para estudiar la posible viabilidad de la finca en orden a garantizar el préstamo, siempre que dicha tasación aportada por el cliente esté certificada por un tasador homologado de conformidad con la Ley del Mercado Hipotecario y no se encuentre caducada según lo legalmente dispuesto, no pudiéndose, por tanto, cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que, en su caso, hubiera que realizar sobre dicha tasación.**

8. Seguro.

El cliente no tiene obligación legal para la formalización del préstamo de constituir Seguro. Si bien, conforme a lo establecido por la normativa reguladora del mercado hipotecario, el cliente y CajaSur acordarán la contratación de un **Seguro de Hogar, de daños por incendio y elementos naturales en la vivienda (continente), que podrá ser suscrito con cualquier Entidad aseguradora, y que asegure el inmueble objeto de la garantía hipotecaria del préstamo en los términos previstos** en el apartado 4. *Gastos preparatorios* de la Información Precontractual, a la que este documento sirve de complemento.

9. Ficha Europea de Información Normalizada.

Una vez que el cliente haya facilitado a CajaSur la información necesaria sobre sus necesidades, situación financiera y preferencias, el cliente **tiene derecho a solicitar a CajaSur Banco, S.A.U., y ésta la obligación de entregarle con una antelación mínima de diez días naturales respecto del momento de la firma del contrato, la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN), que tendrá consideración de oferta vinculante para CajaSur Banco S.A.U.**

10. Desgravaciones Fiscales o Ayudas públicas.

En función de las circunstancias personales de cada cliente, existen desgravaciones fiscales o ayudas públicas para la adquisición de vivienda.

11. Notario.

El cliente tiene derecho a la libre elección de Notario para la autorización de la escritura por la que se formalice la operación crediticia, y debe obligatoriamente de comparecer ante el notario por él elegido, como tarde el día anterior a de autorización de la escritura pública del contrato de préstamo, al objeto de recibir por parte del notario asesoramiento personalizado y gratuito relativo a las cláusulas específicas recogidas en la Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) y en la Ficha de Advertencias Estandarizadas (FIAE), de forma individualizada y con referencia expresa a cada una, así como para la cumplimentación de un test sobre la información suministrada y la documentación entregada.

12. RIESGOS Y ADVERTENCIAS.

Le rogamos tome nota de los riesgos que conlleva un crédito hipotecario.

Sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que si sus ingresos disminuyen aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias.

Tienen los titulares y los avalistas o hipotecantes, si los hubiera, derecho a examinar el proyecto de escritura pública en el despacho del notario autorizante, con la antelación de, al menos, 3 días hábiles previos a su formalización ante el mismo.

Si el cliente no comparece ante notario, como tarde el día anterior a de autorización de la escritura pública del contrato de préstamo, al objeto de recibir el asesoramiento indicado en el apartado anterior, no podrá autorizarse la escritura pública de préstamo.

DOCUMENTO DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL COMPLEMENTARIA (DIPREC)

Pueden ustedes, y los avalistas si los hubiera, perder su vivienda y/o la finca hipotecada o cualquier otra garantía si no efectúa sus pagos puntualmente.

Si el tipo de interés a contratar es variable: Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este crédito no permanece fijo durante todo su período de vigencia.

De acuerdo con la normativa estatal aplicable, el cliente tendrá que pagar otros gastos, como los de tasación del inmueble, los aranceles notariales derivados de la copia de la escritura pública de préstamo y los de la inscripción de la escritura de cancelación en el Registro de la Propiedad.

NOTA: Cajasur Banco S.A.U. está adherida al Código de buenas prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, regulado por el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, y al Código de buenas prácticas para deudores hipotecarios en riesgo de vulnerabilidad, regulado por el Real Decreto-Ley 19/2022, de 22 de noviembre. La firma de este documento no supone la obligación de su contratación.