

El presente documento se extiende el 25 de junio de 2024 en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para CAJA RURAL DE ASTURIAS 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 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

<b>Identidad/Nombre comercial</b>	CAJA RURAL DE ASTURIAS
<b>Domicilio social</b>	C/ Melquíades Álvarez, 7 – 33002 Oviedo - Asturias
<b>Número de teléfono</b>	985220591
<b>Correo electrónico</b>	informacionhipotecas@crasturias.com
<b>Dirección de página electrónica</b>	www.cajaruraldeasturias.com
<b>Autoridad de supervisión</b>	Banco de España. <b>Dirección de página electrónica:</b> <a href="http://www.bde.es">http://www.bde.es</a>
<b>Datos de contacto del servicio de atención al cliente:</b>	Servicio de Atención al Cliente C/ Melquiades Álvarez, 7 – 33002 Oviedo Tfno. 985 984 578 e-mail: <a href="mailto:servicioatencioncliente@crasturias.com">servicioatencioncliente@crasturias.com</a>

## 2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

- **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. Supuesto un valor del inmueble de 75.000 Euros, el **importe máximo** sería de 60.000 Euros. **Si el precio de compraventa fuese inferior al valor de tasación, se tomará dicho valor de compraventa para determinar el importe máximo a financiar.**
- **Finalidad:** adquisición/ rehabilitación / construcción de vivienda habitual/no habitual + Pago prima de seguro protección pagos
- **Tipo de préstamo:**
  - Préstamo en Euros. **La información de esta Ficha no corresponde a un préstamo en moneda extranjera.**
  - Disposición: Única o sucesivas en base a las certificaciones de obra en el caso de finalidad de rehabilitación y construcción.
  - El préstamo se reembolsará a la Entidad en cuotas constantes comprensibles de capital y/o intereses.
  - Posibilidad de establecer periodos de carencia de amortización de capital, durante los cuales solo se pagarán intereses.
- **Plazo de amortización:** se establece un plazo máximo de **25 años** (300 meses), siempre y cuando se cumpla que, durante toda la vigencia de la operación, al menos uno de los solicitantes con ingresos no alcance la edad de 75 años.
- **Este préstamo requiere la aportación de una garantía hipotecaria.** Adicionalmente, una vez analizada la solvencia, la entidad puede requerir la aportación de otras garantías.
- **Ejemplo representativo:**  
DATOS INICIALES:
  - Importe: 50.811,29 €. Dicho importe se desglosa en: 1) 50.000,00 €, que corresponden con la financiación de la adquisición/ rehabilitación / construcción de vivienda, + 2) 811,29 €, que se

corresponden con el pago de la prima de seguro de protección de pagos por haber usted solicitado la inclusión del importe de dicha prima en el capital de este préstamo (modalidad prima financiada). El importe de la prima se pagará en el momento de formalización del préstamo mediante cargo en la cuenta del cliente asociada al préstamo.

- *Plazo:* 20 años (240 cuotas).
- *Tipo de interés:* Los intereses del Préstamo se calcularán durante los 12 primeros meses (12 cuotas) al 3,00% y durante el resto del periodo hasta alcanzar el vencimiento (228 cuotas) en base a un tipo de interés variable desde Euribor + 0,85% hasta Euribor + 2,00%, tomando como valor del Euribor el publicado en el Boletín Oficial del Estado del mes anterior a la fecha de cada revisión del tipo de interés. Para este ejemplo se considera el Euribor publicado en el BOE de fecha 04/05/2024: +3,703%.

El diferencial dependerá de la contratación de productos opcionales, pudiendo obtener una bonificación máxima del 1,15%.

- *Edad del solicitante:* 33 años.
- *Provincia donde está ubicada la vivienda:* Asturias.
- *Metros cuadrados de la vivienda:* 70m<sup>2</sup> construidos.
- *Fecha elaboración del ejemplo:* 01/06/2024.

#### GASTOS estimados:

- *Comisión de Apertura:* 500,00€ (1,00% sobre el principal del préstamo).
- *Coste del seguro de Protección de Pagos:* 811,29 €
- *Gasto de Tasación:* 235,95 €
- *Coste Anual Seguro de Daños:* 60,96 €.
- *Coste anual Seguro del Hogar:* 140,90 €, asegurando un continente de 80.000 €.
- *Coste anual Seguro de Vida:* 67,46 €, con coberturas de fallecimiento e invalidez.

#### RESULTADO SIN PRODUCTOS OPCIONALES:

- *Cuota 12 primeros meses:* 281,80 €.
- *Cuota 227 siguientes meses:* 351,92 €.
- *Última cuota:* 353,35 €.
- *Coste total del préstamo para el Prestatario:* 35.880,74 €.
- *Importe Total Adeudado por el Prestatario:* 85.880,74 €.
- *TAE Variable sin productos opcionales:* 6,104%.

Esta TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían, por tanto, esta TAE Variable variará con las revisiones de tipo de interés.

#### RESULTADO CON PRODUCTOS OPCIONALES:

- *Cuota 12 primeros meses:* 281,80 €.
- *Cuota 227 siguientes meses:* 321,02 €.
- *Última cuota:* 321,07 €.
- *Coste total del préstamo para el Prestatario:* 32.519,16 €.
- *Importe Total Adeudado por el Prestatario:* 82.519,16 €.
- *TAE Variable con productos opcionales:* 5,517%.

Esta TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían, por tanto, esta TAE Variable variará con las revisiones de tipo de interés.

- **Reembolso del préstamo:** El reembolso del préstamo se realizará mediante pagos mensuales por cuotas comprensivas de capital y/o 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:
- 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.
  - 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 derivados del impago o incumplimiento.

### 3. TIPO DE INTERÉS

Clase y nivel del tipo de interés aplicable:

- **Durante los 12 primeros meses: Tipo Fijo.** El tipo de interés puede oscilar entre el 3,00% y el 5,00% en función del plazo y de la finalidad del destino de los fondos.  
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.**
- **Resto del plazo solicitado: Tipo Variable:** desde Índice de referencia +0,85% hasta Índice de referencia +4,50%. Periodicidad de revisión: anual.  
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 tipo de interés podrá variar como resultado de adicionar al Índice de referencia aplicable, un diferencial. **Esto supone que el coste de su préstamo se incrementará en caso de que el tipo de interés varíe al alza, o se reducirá en caso de que el tipo varíe a la baja.**

El Índice de referencia será la Referencia Interbancaria a un año (**EURIBOR**) promovido por el Instituto de Mercados Monetarios (EMMI), definido en la circular 1/2021, de 28 de enero del Banco de España como la 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) 2016/2011 del Parlamento Europeo y del Consejo. El índice se refiere al Euribor al plazo de doce meses.

Se tomará como valor del tipo de interés de referencia el publicado en el BOE del mes natural anterior a la fecha de revisión del tipo de interés.

**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. PRODUCTOS Y SERVICIOS VINCULADOS Y COMBINADOS. 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/es hipotecado/s 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 contratarse 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.
  - **Seguro de Protección de Pagos:** de prima única, que garantice las obligaciones económicas que derivan del presente préstamo durante un plazo de 5 años o, en su caso, durante el plazo de vigencia total del préstamo asegurado si este fuera de una duración inferior a 5 años. Puede contratarse en cualquier Compañía aseguradora siempre que éste reúna las características mínimas anteriormente expresadas.

El coste de la contratación de los seguros ha sido incluido en el cálculo de la TAE indicada en el apartado 2 (“Características del préstamo”)

- **Productos Combinados:** El tipo de interés variable indicado en el apartado 3 podrá ser bonificado, en función de los productos y servicios que mantenga en la Entidad cualquiera de los titulares del préstamo, de acuerdo a lo siguiente:
  - **BONIFICACIÓN DE 0,50 PUNTOS.- NÓMINA,PENSIÓN, cuota AUTÓNOMO:** se entiende a estos efectos la domiciliación ininterrumpida durante los doce meses anteriores al mes de cada fecha de revisión, en cuenta abierta en la Entidad, de: una o varias nóminas, pensiones, subsidios de desempleo o cualquier tipo de ingreso mensual domiciliado por importe igual o superior a 1.000 €/mes entre los titulares del préstamo hipotecario, y/o la domiciliación del pago mensual de su cotización a la Seguridad Social por el Régimen Especial de Trabajadores Autónomos.
  - **BONIFICACIÓN DE 0,20 PUNTOS.- SEGURO DEL HOGAR:** para el/los inmueble/s hipotecado/s o, en el caso de autopromociones de vivienda y hasta el momento en que el titular disponga del certificado de fin de obra inscrito en el Registro de la Propiedad, **SEGURO TODO RIESGO CONSTRUCCIÓN**, contratado con la compañía aseguradora perteneciente al Grupo Caja Rural; debiendo mantenerse dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas durante los doce meses anteriores al mes de cada fecha de revisión. Bonificación condicionada a la aceptación del riesgo por parte de la compañía aseguradora.
  - **BONIFICACIÓN DE 0,35 PUNTOS.- SEGURO DE VIDA:** que deberá contratarse con la compañía aseguradora perteneciente al Grupo Caja Rural, en el que la parte prestataria sea la asegurada, cuya indemnización cubra, al menos, el principal del préstamo adeudado en cada momento (para modalidad de contratación temporal renovable), y en el que figure como primer beneficiario Caja Rural de Asturias; debiendo mantenerse dicho contrato de seguro vigente y al corriente de pago de las correspondientes primas durante los doce meses anteriores a cada periodo de interés en que vaya a ser aplicable la bonificación. Bonificación condicionada a la aceptación del riesgo por parte de la compañía aseguradora.
  - **BONIFICACIÓN DE 0,10 PUNTOS.- USO TARJETA DE CRÉDITO:** se entiende a estos efectos el ser titular de cualquiera de las tarjetas de crédito comercializadas por la Entidad y haber realizado pagos con la misma por un importe mínimo de 120,00€ al mes durante los doce meses anteriores a cada período de interés.

El cumplimiento se revisará cada 12 meses, coincidiendo con las fechas de revisión del tipo de interés. El tipo de interés resultante se aplicará desde dicho momento hasta la próxima revisión anual.

La contratación de estos productos tal y como están descritos, tienen carácter opcional para el cliente y pueden ser contratados por separado, de manera independiente.

- **Gastos preparatorios, si se hubieran devengado:**

**Aun cuando el préstamo no llegue a concederse por Caja Rural de Asturias, el cliente deberá hacer frente a los siguientes gastos preparatorios:**

- **Comprobación situación registral inmueble.**
- **Tasación del inmueble.**

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.

Tratándose de un préstamo cuya finalidad es la adquisición de vivienda, el prestatario tiene derecho a designar 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 la entidad aseguradora que, en su caso, vaya a cubrir las contingencias que la entidad exija para la formalización del préstamo.

## 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 Variable aplicable** al préstamo del ejemplo representativo indicado en el punto 2 de este documento es **6,104% sin productos opcionales y 5,517% con productos opcionales**. Comprende:

- **Tipo de interés:** Los intereses del Préstamo han sido calculados durante los 12 primeros meses (12 cuotas) al 3,00% y durante el resto del periodo hasta alcanzar el vencimiento (228 cuotas) en base a un tipo de interés variable desde Euribor + 0,85% hasta Euribor + 2,00%, tomando como valor del Euribor el publicado en el Boletín Oficial del Estado del mes natural anterior a la fecha de revisión del tipo de interés. Para este ejemplo se ha considerado el Euribor publicado en el BOE de fecha 04/05/2024: +3,703%.

El diferencial depende de la contratación de productos opcionales, pudiendo obtener una bonificación máxima del 1,15%.

- **Otros componentes de la TAE Variable:**

- **Sin productos opcionales:**

- ❖ **Comisión de Apertura:** 500,00€ (1,00% sobre el principal del préstamo).
- ❖ **Coste Seguro de Protección de Pagos:** 811,29 €
- ❖ **Gasto de Tasación:** 235,95 €.
- ❖ **Coste anual Seguro de Daños:** 60,96 €.

- **Con productos opcionales:**

- ❖ **Comisión de Apertura:** 500,00€ (1,00% sobre el principal del préstamo).
- ❖ **Coste Seguro de Protección de Pagos:** 811,29 €
- ❖ **Gasto de Tasación:** 235,95 €
- ❖ **Coste anual Seguro del Hogar:** 140,90 €, asegurando un continente de 80.000 €.
- ❖ **Coste anual Seguro de Vida:** 67,46 €, con coberturas de fallecimiento e invalidez.



Esta TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían, por tanto, esta TAE Variable variará con las revisiones de tipo de interés.

- **Coste total del préstamo en términos absolutos:**
  - *Sin productos opcionales:* 85.880,74 €.
  - *Con productos opcionales:* 82.519,16 €.
- El cálculo de la TAE variable y del coste total del préstamo en términos absolutos se basan en los siguientes supuestos (ejemplo representativo elaborado por la entidad en función de lo que se considera un préstamo habitual en el mercado):
  - ❖ Disposición única en la fecha de formalización.
  - ❖ El préstamo se formaliza en la fecha de elaboración del ejemplo (01/06/2024).
  - ❖ El valor del Índice de referencia al final del periodo inicial es el mismo que en el momento de calcularse la TAE variable (+3,703%).
  - ❖ En el cálculo sin productos combinados NO se aplica bonificación de interés alguna.
  - ❖ En el cálculo con productos combinados se aplica al interés variable la bonificación correspondiente a la contratación de todos los productos combinados descritos en el apartado 4, teniendo en cuenta el condicionante de que el tipo de interés aplicable a partir de la primera revisión nunca puede ser inferior al tipo inicial.
  - ❖ No se produce ninguna amortización anticipada, ni parcial ni total, a lo largo de toda la duración del préstamo.
  - ❖ En el cálculo de la TAE variable y del coste total del préstamo en términos absolutos se incluyen 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, con excepción de los gastos de notaría.
  - ❖ El cálculo de la TAE variable no incluye el Impuesto de Actos Jurídicos Documentados que sea aplicable en función de los regímenes forales correspondientes.

## 6. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

Pueden realizarse amortizaciones anticipadas totales o parciales siempre que el préstamo se encuentre al día en los pagos. Estos reembolsos anticipados pueden suponer una pérdida financiera para la Entidad, por lo que es posible que se aplique una comisión para compensarla, que será de:

- **Tramo/s a tipo de interés fijo:** En caso de reembolso anticipado del préstamo, ya sea total o parcial, si éste se produce durante un tramo para el que se hubiera pactado un tipo de interés fijo, y **dentro de los primeros diez años de vigencia** del préstamo, pagará el prestatario una comisión por reembolso anticipado de un importe equivalente a la pérdida financiera que pueda sufrir la Entidad con motivo del reembolso anticipado, con un límite máximo del **2%** del capital que sea reembolsado anticipadamente. **Transcurridos los diez primeros años de vigencia del contrato, y hasta el vencimiento de éste**, la comisión de reembolso anticipado se mantendrá en el importe equivalente a la pérdida financiera sufrida por la Entidad con motivo del reembolso anticipado, si bien el límite máximo se reducirá al **1,5%** del capital reembolsado de forma anticipada.
- **Tramo/s a tipo de interés variable.** En el caso de reembolso anticipado que se produzca **dentro de los 5 primeros años de vigencia** del préstamo, el prestatario deberá abonar a la Entidad una comisión por reembolso anticipado de un importe equivalente a la pérdida financiera que pueda sufrir la Entidad. Dicha comisión estará limitada a un máximo de:
  - en caso de amortización anticipada parcial: el 0,15% del capital que sea objeto del reembolso anticipado.
  - en caso de amortización anticipada total: el 0,15% del capital que sea objeto del reembolso anticipado.

**A partir de los 5 primeros años: 0%**



- **En caso de subrogaciones, 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 partir de los 3 primeros años: 0%.**

A estos efectos se entiende por Pérdida Financiera 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.

A partir de la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 8/2023 de 27 de diciembre y hasta el 31 de diciembre de 2024, no se devengarán compensaciones o comisiones por reembolso o amortización anticipada total y parcial de los préstamos y créditos hipotecarios a tipo de interés variable en los supuestos de hecho contemplados en los apartados 5 y 6 del artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de créditos inmobiliario.

**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.**

-----  
**Recibí:**

**Firmado: D/Dña:**Haga clic aquí para escribir texto.

**DNI:**Haga clic aquí para escribir texto.

**Fecha:**                    **25**                    **de**                    **junio**                    **de**                    **2024**