

# FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL (FIPRE)

Ley 5/2019, de 15/03/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE núm. 65 de fecha 16/03/2019)

Orden ECE 482/ 2019, de 26 de abril

**Las informaciones que a continuación se resaltan, en negrita, son especialmente relevantes**

SUCURSAL 3590 - PRESTAMOS Y AVALES	FECHA	NÚMERO DE PRESTAMO
---------------------------------------	-------	--------------------

El presente documento se extiende en respuesta a su solicitud de información, y **no conlleva para UNICAJA BANCO, S.A. 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.

<p><b>1. ENTIDAD DE CRÉDITO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>UNICAJA BANCO, S.A.</b> N.I.F.: <b>A93139053</b></li> <li>Domicilio social: Avda. Andalucía 10 - 12. 29007 - Málaga.</li> <li>Número de teléfono: 952 138 000.</li> <li>Correo electrónico: info@unicaja.es</li> <li>Dirección de página electrónica: <a href="https://www.unicajabanco.es">https://www.unicajabanco.es</a>.</li> <li>Autoridad de supervisión: Banco de España (<a href="http://www.bde.es">http://www.bde.es</a>).</li> <li>Persona de contacto: Santiago Sanchez Gonzalez.</li> <li>Datos de contacto del servicio de atención al cliente: Departamento de Atención al Cliente de <b>Unicaja Banco</b> (sito en Málaga, Avenida Andalucía 10-12, C.P. 29007).</li> <li>No se están prestando servicios de asesoramiento respecto a esta operación.</li> </ul>
<p><b>2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble: 50,00%.</b> Por ejemplo, en caso de hipoteca sobre un bien inmueble cuyo valor de tasación sea 300.000,00 EUROS se podrá disponer de un importe máximo de préstamo de 150.000,00 EUROS.</li> <li>Finalidad: ADQUISICION DE VIVIENDA 1ª RESIDENCIA.</li> <li><b>Tipo de préstamo: ADQUISICION INMUEBLES LIBRES con reembolso mediante el pago de cuotas constantes comprensivas de capital e intereses durante la vigencia del préstamo.</b></li> <li>Plazo de amortización: Hasta un máximo de 8 AÑOS. La edad de todos y cada uno de los titulares más el plazo de la operación no podrá superar el límite de 75 años.</li> <li>Este préstamo requiere de la aportación de una garantía hipotecaria.</li> <li>Ejemplo representativo de un préstamo de <b>Unicaja Banco</b> habitual en el mercado, dentro del ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, por importe de 150.000,00 EUROS, plazo 8 AÑOS, comisión de apertura 3.000,00 EUROS y tipo de interés indicado a continuación. <ul style="list-style-type: none"> <li><b>La TAE aplicable a su préstamo es 10,354 %. Comprende:</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>El tipo de interés nominal anual fijo del 9,250 %, aplicable a su préstamo durante toda la vigencia del mismo.</li> <li>Otros componentes de la TAE, que detallan e informan en la sección 5 de esta ficha precontractual.</li> </ul> </li> </ul> </li> </ul> <p>*****</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Coste total del préstamo para el prestatario:</b> 66.316,96 EUROS. Este coste incluye los gastos, incluido los intereses, comisiones, impuestos, coste de productos o servicios vinculados y cualquier otro gasto a pagar por el cliente en relación al contrato de préstamo y que son conocidos por <b>Unicaja Banco</b>, con excepción de los gastos de notaría.</li> <li><b>Importe total del préstamo;</b> 150.000,00 EUROS. Siendo el importe máximo o suma de todas las cantidades puestas a disposición del prestatario en el marco de un contrato de préstamo.</li> <li><b>Importe total adeudado por el prestatario:</b> 216.316,96 EUROS. Este importe incluye la suma de: el importe total del préstamo y el coste total del préstamo.</li> </ul> <p>En la sección 5 de esta ficha precontractual se amplía y desarrolla información sobre TAE, y los componentes y conceptos que la integran.</p> <p>*****</p> <ul style="list-style-type: none"> <li><b>Reembolso del préstamo:</b> Durante el periodo de amortización se pagarán cuotas con periodicidad <b>MENSUAL</b>. Importe de las cuotas de amortización: 2.217,06 euros.</li> </ul>

- Consecuencias del incumplimiento del contrato de préstamo:

Tipos de incumplimiento más relevantes que pueden implicar consecuencias financieras o jurídicas:

- A).- Impagos de vencimientos intereses/amortizaciones del préstamo, o incumplimiento de obligaciones asumidas como esenciales en el contrato.
- B).- Cancelación o no contratación de los productos combinados o asociados en la modalidad de préstamo bonificado,
- C).- Cancelación o impago a su vencimiento de las primas de los seguros obligatorios.
- D).- Incumplimiento de condiciones suspensivas o requisitos establecidos para la disposición del importe del préstamo.

A).- **En caso de impago del préstamo: Se informa al CLIENTE de que el incumplimiento de las obligaciones de pago derivadas del préstamo puede acarrear, entre otras, las siguientes consecuencias: el devengo de comisiones y gastos, como la comisión por reclamación de posiciones deudoras, de importe de 45,00 euros por cada recibo o cuota reclamada por falta de pago a su vencimiento que se devengará y liquidará en el momento en que Unicaja Banco reclame por cualquier medio dicho importe; la aplicación del interés de demora al tipo nominal anual que resulte de incrementar en DOS PUNTOS el tipo de interés ordinario aplicable en cada momento, sobre las cantidades debidas; la reclamación judicial de las cantidades adeudadas, la ejecución de las garantías hipotecarias, personales o de cualquier otra naturaleza específicas del contrato - en el caso de que existieran-, o la comunicación del impago a bases de datos sobre solvencia patrimonial y crédito.**

Como consecuencia de la ejecución de la garantía personal ilimitada contraída por el prestatario y/o fiadores, podrá perderse cualquier bien presente o futuro que integre el patrimonio de éstos.

- B).- La cancelación o no contratación de los productos combinados o asociados en la modalidad de préstamo bonificado, puede implicar que la Entidad deje de aplicar al préstamo la bonificación de intereses, y, consecuentemente, el préstamo devengue un tipo de interés más alto.
- C).- Cancelación o impago a su vencimiento de las primas de los seguros obligatorios: Si durante la vigencia del contrato de préstamo, el cliente cancela el seguro exigido para la concesión del préstamo, **Unicaja Banco** quedará facultada para realizar su contratación, por cuenta de aquel, corriendo a cargo del mismo el pago de las primas derivadas de dicho seguro. Tanto en este supuesto, como en el caso de que alguna de las primas del referido seguro quede impagada, el importe de la prima que corresponda será adeudado en la cuenta del cliente.
- D).- El incumplimiento de condiciones suspensivas, requisitos o plazos establecidos para la disposición del importe del préstamo, puede acarrear la limitación parcial o total de las disposiciones del préstamo.

### 3. TIPO DE INTERÉS

- **Clase y nivel del tipo de interés aplicable:**

*Fijo: 9,250%*

### 4. PRODUCTOS Y SERVICIOS VINCULADOS O COMBINADOS. GASTOS PREPARATORIOS

#### **GASTOS PREPARATORIOS**

- **Esta operación no devengará ningún gasto preparatorio a cargo del cliente.**

### 5. TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DEL PRÉSTAMO

La tasa anual equivalente (TAE) es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

El cálculo de la TAE, el coste total del préstamo y el importe total adeudado por el prestatario reflejados en este apartado se basan en un ejemplo representativo de un préstamo de **Unicaja Banco** habitual en el mercado dentro del ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, por importe de 150.000,00 EUROS, plazo 8 AÑOS, comisión de apertura 3.000,00 EUROS y tipo de interés indicado a continuación.

- **La TAE aplicable a su préstamo es 10,354%.** Comprende:
  - El tipo de interés nominal anual fijo del 9,250 %, aplicable a su préstamo durante toda la vigencia del mismo.
  - Otros componentes de la TAE (\*)

(\*)Otros componentes de la TAE:

Además de los costes ya incluidos en las cuotas con periodicidad MENSUAL, este préstamo conlleva los siguientes costes:

- a).- **Costes que deben abonarse una sola vez:**

# FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL (FIPRE)

Ley 5/2019, de 15/03/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE núm. 65 de fecha 16/03/2019)

Orden ECE 482/ 2019, de 26 de abril

**Las informaciones que a continuación se resaltan, en negrita, son especialmente relevantes**

-Comision apertura 2,00 % sobre el principal del préstamo concedido a fecha de formalización por un importe de 3.000,00 EUROS con un importe mínimo de 60,00 EUROS (\*)

## **b).- Costes que deben abonarse periódicamente:**

-Prima anual seguro daños. 59,98 EUROS

En el supuesto de constitución de fianza o prenda con posterioridad a la formalización de esta operación crediticia, será de cuenta del prestatario el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos que pudiera devengarse.

Asegúrese de que tiene conocimiento de todos los demás tributos y costes conexos al préstamo.

- **Coste total del préstamo para el prestatario:** 66.316,96 EUROS. Este coste incluye los gastos, incluido los intereses, comisiones, impuestos, coste de productos o servicios vinculados y cualquier otro gasto a pagar por el cliente en relación al contrato de préstamo y que son conocidos por **Unicaja Banco**, con excepción de los gastos de notaría.
- **Importe total del préstamo:** 150.000,00 EUROS. Siendo el importe máximo o suma de todas las cantidades puestas a disposición del prestatario en el marco de un contrato de préstamo.
- **Importe total adeudado por el prestatario:** 216.316,96EUROS Este importe incluye la suma de: el importe total del préstamo y el coste total del préstamo

## 6. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

Este préstamo puede reembolsarse anticipadamente, íntegra o parcialmente.

El cliente podrá, en cualquier momento, anticipar el importe total del préstamo antes de su vencimiento así como anticipar cantidades a cuenta del capital - en este segundo caso, si el préstamo se encuentra al corriente en el pago de las cuotas- siempre que (i) el cliente comunique previamente a la entidad, mediante escrito dirigido a **Unicaja Banco** la oficina 3590 - PRESTAMOS Y AVALES , con un plazo de antelación de 30 días, su intención de realizar el reembolso, total o parcial, del préstamo; y (ii) el cliente abone, a **Unicaja Banco**, de devengarse ésta, la compensación o comisión correspondiente, por dicho reembolso anticipado total o parcial.

Comisión de reembolso anticipado:

a) En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo , el cliente deberá satisfacer a Unicaja Banco una compensación o comisión que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pueda esta sufrir, con el límite del 2,000 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

b) En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo desde el fin del período señalado en la letra a) hasta el final de la vida del préstamo, el cliente deberá satisfacer a Unicaja Banco una compensación o comisión que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pueda esta sufrir, con el límite del 1,500 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

El reembolso o amortización anticipada, total o parcial del préstamo, no devengará compensación o comisión a cargo del cliente y a favor de **Unicaja Banco**

En cualquier caso, la pérdida financiera se calculará proporcionalmente al capital reembolsado, por diferencia negativa entre el capital pendiente en el momento del reembolso anticipado y el valor presente de mercado del préstamo.

El valor presente de mercado del préstamo se calculará como la suma del valor actual de las cuotas pendientes de pago hasta la siguiente revisión del tipo de interés y del valor actual del capital pendiente que quedaría en el momento de la revisión, de no producirse la cancelación anticipada.

El índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado será el tipo Interest Rate Swap (IRS) al plazo de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que más se aproxime al plazo que reste desde la fecha en que se produzca la cancelación anticipada del préstamo hasta la fecha de su vencimiento, al que se sumará un diferencial. Este diferencial se fijará como la diferencia existente, en el momento de la contratación de la operación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se le aproxime, en ese momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

A continuación le facilitamos un ejemplo ilustrativo con el fin de mostrarle el importe de la compensación según distintas hipótesis posibles:

#### SITUACIÓN DESCRITA:

Entrega anticipada parcial realizada sobre un préstamo formalizado inicialmente a un plazo de 20 años (240 meses) y con amortizaciones mensuales constantes de capital e intereses.

- Tipo de interés en el momento de la contratación de la operación: 2,000%
- Capital pendiente de amortización en el momento de la entrega: 200.000,00 euros.
- Plazo restante en el momento de la entrega: 225 meses.
- Cuota de amortización comprensiva de capital más intereses en el momento de la entrega: 1.066,85 euros.
- Determinación índice de referencia para calcular el valor de mercado: Tipo del Interest Rate Swap (IRS) + diferencial.

#### a) Determinación IRS más próximo:

- Plazo IRS 15 años = 180 meses; plazo de la operación 225 meses; Plazo IRS 15 años - Plazo operación = 180 - 225 = - 45 meses.
- Plazo IRS 20 años = 240 meses; plazo de la operación 225 meses; Plazo IRS 15 años - Plazo operación = 240 - 225 = 15 meses.
- Dado que la diferencia en valor absoluto entre el plazo de la operación y el del IRS 20 años es más pequeña, en este caso, se aplicará el IRS a 20 años para calcular el índice de referencia para calcular el valor de mercado.

#### b) Determinación Diferencial aplicable:

- Tipo de interés de la operación en el momento de su contratación: 2,000%
- IRS más próximo, en el momento de la contratación, hasta la fecha de vencimiento. Dado que, en el momento de la contratación, restarían 20 años hasta el vencimiento, en este caso, se aplicaría el IRS a 20 años para determinar el diferencial aplicable. Supongamos que el IRS a 20 años vigente en el momento de la contratación era del 1,093% (tipo publicado en marzo/2019).
- Diferencial aplicable = 2,000% - (1,093%) = 0,907%

- Comisión por reembolso anticipado pactada: 2,00 % por haber transcurrido menos de 10 años desde el día que aplica el tipo fijo.
- Importe a cancelar: 100.000,00 euros.
- **Comisión máxima por reembolso que correspondería aplicar: 100.000,00 \* 2,00/100 = 2.000,00 euros.**

#### CÁLCULO DE LA PÉRDIDA FINANCIERA:

- Fórmula aplicada:

Pérdida Financiera = Capital pendiente - VA, siendo

$$VA = \sum_{s=1}^n c_s (1 + i)^{\frac{-t_s}{365}}$$

Donde:

Ts, es el número de días desde la última liquidación hasta la liquidación de la cuota s

Cs, es la cuota en el momento s

N, es el número de cuotas desde la última liquidación hasta la siguiente fecha de revisión de tipo de interés. Al ser la operación a tipo fijo y no revisar el tipo, esta fecha coincide con el vencimiento final de la operación.

I, es el índice o tipo de interés de referencia que se emplea para calcular el valor de mercado, en términos anuales

- Tasa de descuento actual (IRS a 20 años): 1,183 % (fecha de publicación febrero/2019). Esta tasa se recoge con datos actualizados a fecha de emisión de este documento con efectos meramente informativos para que el cliente pueda comprender cuál de los escenarios hipotéticos se describen a continuación le sería de aplicación.
- Escenarios hipotéticos de cálculo para la determinación índice o tipo de interés de referencia:
  - o Escenario 1. Suponemos que la tasa de descuento (IRS a 20 años) en el momento de la entrega sea del 0,000 % y le agregamos el diferencial calculado anteriormente (+ 0,907%) resultando el siguiente tipo de interés referencia para calcular el tipo de mercado: 0,000% + 0,907% = 0,907%.
  - o Escenario 2. Suponemos que la tasa de descuento (IRS a 20 años) en el momento de la entrega sea del 1,000 % y le agregamos el diferencial calculado anteriormente (+ 0,907%) resultando el siguiente tipo de interés de referencia para calcular el tipo de mercado: 1,000% + 0,907% = 1,907%.
  - o Escenario 3. Suponemos que la tasa de descuento (IRS a 20 años) en el momento de la entrega sea del 2,000 % y le agregamos el diferencial calculado anteriormente (+ 0,907) resultando el siguiente tipo de interés de referencia para calcular el tipo de mercado: 2,000% + 0,907% = 2,907%.

# FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL (FIPRE)

Ley 5/2019, de 15/03/2019, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario (BOE núm. 65 de fecha 16/03/2019)

Orden ECE 482/ 2019, de 26 de abril

**Las informaciones que a continuación se resaltan, en negrita, son especialmente relevantes**

- Cálculo de la pérdida financiera en los 3 escenarios hipotéticos descritos:
  - o **Escenario 1.** Pérdida financiera = Valor nominal a la fecha de cancelación - Valor de mercado = 200.000,00 - 220.722,75 = - 20.722,75 euros. Al ser la diferencia negativa hay pérdida financiera de 20.722,75 euros.
  - o **Escenario 2.** Pérdida financiera = Valor nominal a la fecha de cancelación - Valor de mercado = 200.000,00 - 201.945,15 = - 1.945,15 euros. Al ser la diferencia negativa hay pérdida financiera de 1.945,15 euros.
  - o **Escenario 3.** Pérdida financiera = Valor nominal a la fecha de cancelación - Valor de mercado = 200.000,00 - 185.442,72 = 14.557,28 euros. Al ser la diferencia positiva no hay pérdida financiera.
- **Resultado aplicable en los 3 escenarios hipotéticos descritos:**
  - o La pérdida financiera en el escenario 1 es 20.722,75 euros. Dado que el capital cancelado son 100.000,00 euros, la pérdida aplicable es la proporción entre el capital cancelado y el capital pendiente. Por tanto, la pérdida financiera aplicable = Capital cancelado / capital pendiente \* Pérdida financiera = 100.000,00 / 200.000,00 \* 20.722,75 = 10.361,38 euros. La pérdida aplicable es mayor que la comisión máxima por reembolso que correspondería aplicar (2.000,00 euros). Por lo tanto, la comisión por reembolso que correspondería aplicar en el escenario 1 sería de 2.000,00 euros.
  - o La pérdida financiera en el escenario 2 es 1.945,15 euros. Dado que el capital cancelado son 100.000,00 euros, la pérdida aplicable es la proporción entre el capital cancelado y el capital pendiente. Por tanto, la pérdida financiera aplicable = Capital cancelado / capital pendiente \* Pérdida financiera = 100.000,00 / 200.000,00 \* 1.945,15 = 972,58 euros. La pérdida aplicable es mayor que cero pero menor que la comisión máxima por reembolso que correspondería aplicar (2.000,00 euros). Por lo tanto, la comisión por reembolso que correspondería aplicar en el escenario 2 sería de 972,58 euros.
  - o No hay pérdida financiera en el escenario 3. Por lo tanto, no procedería el cobro de la comisión por reembolso en el escenario 3.

Si decide reembolsar el préstamo anticipadamente, consúltenos a fin de determinar el nivel exacto de la comisión de reembolso anticipado en ese momento.

## 7. OTRAS CUESTIONES

- Unicaja Banco, se encuentra adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, incluido en el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, en su versión introducida por la disposición final décima de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, cuyas previsiones son de obligada aplicación para las entidades adheridas al mismo una vez que el deudor acredite estar situado en el umbral de exclusión y siempre que el precio de adquisición de la vivienda no exceda del límite establecido en su ámbito de protección.

Este Código de Buenas Prácticas, que tiene por objeto el establecimiento de unas medidas conducentes a procurar la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago, así como mecanismos de flexibilización de los procedimientos de ejecución hipotecaria, contempla la aplicación sucesiva de las siguientes medidas:

- La reestructuración viable de la deuda hipotecaria.
- En el caso de que la reestructuración sea inviable, se contempla la posibilidad de aplicar una quita en el capital pendiente de amortización, que la entidad podrá conceder, o no;
- La dación en pago de la vivienda con posibilidad de alquiler, si la reestructuración de la deuda no es viable y la entidad rechaza la quita.

Esta entidad tiene a disposición de sus clientes, tanto en las sucursales abiertas al público como en su página web, **www.unicajabanco.es**, un documento que contiene información detallada sobre las medidas contempladas en dicho Código de Buenas Prácticas y los requisitos necesarios para su aplicación.

- Asimismo queda informado que, en el caso de créditos o préstamos hipotecarios, la garantía no se limita al valor del inmueble hipotecado sino que se extiende a los demás bienes presentes y futuros del patrimonio del deudor y avalistas, en su caso.

En el supuesto de constitución de fianza o prenda con posterioridad a la formalización de la operación crediticia, será de cuenta del prestatario el pago del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos que pudiera devengarse

EL/LOS INTERVINIENTE/S

Unicaja Banco, S.A.