

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>1. ENTIDAD DE CRÉDITO</p> <ul style="list-style-type: none"> UNICAJA BANCO, S.A. N.I.F.: A93139053 Domicilio social: Avda. Andalucía 10 - 12. 29007 - Málaga. Número de teléfono: 952 138 000. Correo electrónico: info@unicaja.es Dirección de página electrónica: https://www.unicajabanco.es. Autoridad de supervisión: Banco de España (http://www.bde.es). Persona de contacto: Santiago Sanchez Gonzalez. Datos de contacto del servicio de atención al cliente: Departamento de Atención al Cliente de Unicaja Banco (sito en Málaga, Avenida Andalucía 10-12, C.P. 29007). No se están prestando servicios de asesoramiento respecto a esta operación.
<p>2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO</p> <ul style="list-style-type: none"> Importe máximo de préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble: 50,00%. 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. Finalidad: ADQUISICION DE VIVIENDA 1ª RESIDENCIA. Tipo de préstamo: CONSUMO GENERAL.INT. F/V con reembolso mediante el pago de cuotas constantes comprensivas de capital e intereses durante la vigencia del préstamo. 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. Este préstamo requiere de la aportación de una garantía hipotecaria. 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. <ul style="list-style-type: none"> La TAE Variable aplicable a su préstamo es 10,515 %. Comprende: <ul style="list-style-type: none"> El tipo de interés aplicable al préstamo: <ul style="list-style-type: none"> Primer periodo: 12 MESES DESDE FORMALIZ. al 9,250 % Resto del periodo: El tipo de interés aplicable variará con periodicidad ANUAL en función del Euribor a un año, más un diferencial de 8,750 p.p . Otros componentes de la TAE, que detallan e informan en la sección 5 de esta ficha precontractual. <p>*****</p> <ul style="list-style-type: none"> Coste total del préstamo para el prestatario: 61.253,52 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: 211.253,52 EUROS. Este importe incluye la suma de: el importe total del préstamo y el coste total del préstamo. <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>

- **Reembolso del préstamo:** Durante el periodo de amortización se pagarán cuotas con periodicidad MENSUAL.

Importe de las cuotas de amortización: 2.217,06 euros.

- 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:**

Variable (expresado en tipo de interés de referencia + diferencial)

- *Primer periodo: 12 MESES DESDE FORMALIZ. al 9,250%.*

- *Resto del periodo: El tipo de interés aplicable variará con periodicidad ANUAL en función del Euribor a un año , más un diferencial de 8,750 p.p.*

El interés remuneratorio del préstamo no podrá ser negativo.

Debe tenerse en cuenta que, en este préstamo a tipo de interés variable, el tipo de interés no permanece fijo durante toda la vigencia del préstamo.

Tipo de interés de referencia utilizado:

Euribor a un año, definido como tipo de referencia oficial en el Anejo 8 de la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, que, el mes natural anterior al inicio de cada periodo de interés, se encuentre publicado en el Boletín Oficial del Estado por el citado Banco -o por el órgano que se establezca en el futuro-, o, en su caso, el tipo que oficialmente lo sustituya.

Tipos sustitutivos del tipo de interés de referencia:

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

1º) **Sustitutivo principal:** En el supuesto de que no se publicara o desapareciera el tipo de referencia antes definido, se tomará como tal, el tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España, definido como tipo de referencia oficial en el Anejo 8 de la Circular 5/2012, de 27 de junio, del Banco de España, que, el mes natural anterior al inicio de cada periodo de interés, se encuentre publicado en el Boletín Oficial del Estado por el citado Banco -o por el órgano que se establezca en el futuro-, o, en su caso, el tipo que oficialmente lo sustituya. A este tipo de referencia se le sumará el diferencial antes indicado.

2º) **Sustitutivo subsidiario:** Si no pudiera determinarse el tipo de interés aplicable conforme a lo antes previsto, se prorrogará, para dicho periodo, la vigencia del tipo de interés nominal anual aplicado al periodo de interés inmediatamente anterior. Los tipos sustitutivos solo serán aplicables durante el periodo en que concurren las circunstancias previstas anteriormente, por lo que, desaparecidas éstas, se aplicará, a partir del periodo de interés inmediato siguiente, el tipo de interés que corresponda conforme a lo indicado en este apartado.

Los intereses se devengarán diariamente, a favor de **Unicaja Banco**, a partir de 25/01/2022, y se liquidarán y pagarán MENSUALMENTE aplicando la siguiente fórmula: Capital multiplicado por rédito y por tiempo, dividido por treinta y seis mil quinientos. En esta fórmula se considera que el interés nominal es el importe de los intereses brutos; el capital, el saldo de capital; el rédito, el tipo de interés nominal anual; y el tiempo, el número de días. Para el cómputo de intereses se tomará el año natural de trescientos sesenta y cinco (365) días. Unicaja Banco percibirá, en concepto de interés, el producto efectivo que resulte de aplicar el tipo de interés nominal anual en la forma de liquidación y pagos que se indican.

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 Variable aplicable a su préstamo es 10,515%.** Comprende:
 - El tipo de interés aplicable al préstamo:
 - Primer periodo: 12 MESES DESDE FORMALIZ. al 9,250 %.
 - Resto del periodo: El tipo de interés aplicable variará con periodicidad ANUAL en función del Euribor a un año, más un diferencial de 8,750 p.p.
 - Otros componentes de la TAE (*)

La TAE Variable se ha calculado bajo la hipótesis de que el tipo de interés aplicable al préstamo a partir del 12º mes, se mantiene en el valor del índice de referencia que a la fecha de emisión de esta FIPRE se encuentra publicado en el BOE (-0,502%), más el diferencial antes indicado. Por lo tanto, dicha TAE Variable tiene efectos informativos y variará con las revisiones de tipo de interés.

(*)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:

-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 (*)

-Gastos estudio 0,50 % sobre el principal del préstamo concedido

a fecha de formalización por un importe de 750,00 EUROS
con un importe mínimo de 50,00 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.

Esta TAE se calcula a partir de hipótesis sobre el tipo de interés.

Dado que su préstamo es un préstamo a tipo de interés variable, la TAE efectiva podría diferir de la TAE indicada si el tipo de interés de su préstamo cambia. Por ejemplo, si el tipo de interés aumentase a 14,143%, la TAE podría aumentar a 15,096. (TAE Adicional)

Tenga en cuenta que esta TAE se calcula partiendo del supuesto de que el tipo de interés se mantiene durante toda la vigencia del contrato en el nivel fijado para el período inicial.

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

- **Coste total del préstamo para el prestatario:** 61.253,52 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:** 211.253,52EUROS 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:

En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 3 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 esta pueda sufrir, con el límite del 0,25 por ciento del capital reembolsado anticipadamente. A partir de dicha fecha, 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**.

Asimismo, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, en caso de novación del préstamo o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos el tipo de interés variable aplicable al préstamo se sustituya por un tipo de interés fijo durante el resto de vigencia del contrato de préstamo, el cliente deberá satisfacer a Unicaja Banco una compensación o comisión que no podrá superar la pérdida financiera que esta pueda sufrir, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente. . A partir de dicha fecha, 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 siguiente fecha de revisión del tipo de interés que hubiera debido efectuarse si no se hubiera producido la amortización anticipada, 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:

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

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%
- Plazo restante hasta el próximo cambio de tipo de interés en el momento de la contratación de la operación: 12 meses.
- Capital pendiente de amortización en el momento de la entrega: 200.000,00 euros.
- Plazo restante en el momento de la entrega: 225 meses.
- Plazo restante hasta el próximo cambio de tipo de interés: 9 meses.
- Plazo restante desde la fecha del próximo cambio de tipo de interés hasta el vencimiento: 216 meses.
- Cuota de amortización comprensiva de capital más intereses en el momento de la entrega: 1.066,85 euros.
- Capital pendiente a fecha del próximo cambio de tipo de interés: 193.367,62 euros.
- Determinación índice de referencia para calcular el valor de mercado: Tipo del Interest Rate Swap (IRS) + diferencial.
 - a) Determinación IRS más próximo:
Dado que restarían 9 meses hasta el próximo cambio de tipo de interés, en este caso, se aplicaría el IRS a 2 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 siguiente revisión de tipo de interés. Dado que, en el momento de la contratación, restarían 12 meses hasta el próximo cambio de tipo de interés, en este caso, se aplicaría el IRS a 2 años para determinar el diferencial aplicable. Supongamos que el IRS a 2 años vigente en el momento de la contratación era del - 0,170% (tipo publicado en marzo/2019).
 - Diferencial aplicable = 2,000% - (- 0,170%)= 2,170%
- Comisión por reembolso anticipado pactada: 0,15 %.
- Importe a cancelar: 100.000,00 euros.
- Comisión máxima por reembolso que correspondería aplicar: 100.000,00 * 0,15/100 = 150,00 euros.

CÁLCULO DE LA PÉRDIDA FINANCIERA:

- Fórmula aplicada:

Pérdida Financiera = Capital pendiente - VA, siendo

$$VA = \sum_{t=1}^n c_t(1+i)^{-\frac{T_s}{360}} + PC(1+i)^{-\frac{T_n}{360}}$$

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 el tipo de interés

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

PC, es el capital pendiente a fecha del próximo cambio de tipo de interés

- Tasa de descuento actual (IRS a 2 años): - 0,156 % (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 del índice o tipo de interés de referencia:
 - o **Escenario 1.** Suponemos que la tasa de descuento (IRS a 2 años) en el momento de la entrega sea del - 1,000 % y le agregamos el diferencial calculado anteriormente (+ 2,170%) resultando el siguiente tipo de interés de referencia para calcular el tipo de mercado: - 1,000% + 2,170% = 1,170%.
 - o **Escenario 2.** Suponemos que la tasa de descuento (IRS a 2 años) en el momento de la entrega sea del - 0,300 % y le agregamos el diferencial calculado anteriormente (+ 2,170%) resultando el siguiente tipo de interés de referencia para calcular el tipo de mercado: - 0,300% + 2,170% = 1,870%.
 - o **Escenario 3.** Suponemos que la tasa de descuento (IRS a 2 años) en el momento de la entrega sea del 0,000 % y le agregamos el diferencial calculado anteriormente (+ 2,170%) resultando el siguiente tipo de interés de referencia para calcular el tipo de mercado: 0,000% + 2,170%= 2,170%.
- 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 - 201.235,50 = - 1.235,50 euros. Al ser la diferencia negativa hay pérdida financiera de 1.235,50 euros.
 - o **Escenario 2.** Pérdida financiera = Valor nominal a la fecha de cancelación - Valor de mercado = 200.000,00 - 200.214,85 = - 214,85 euros. Al ser la diferencia negativa hay pérdida financiera de 214,85 euros.
 - o **Escenario 3.** Pérdida financiera = Valor nominal a la fecha de cancelación - Valor de mercado = 200.000,00 - 199.781,16 = 218,84 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 1.235,50 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 = $100.000,00 / 200.000,00 * 1.235,50 = 617,75$ euros. La pérdida aplicable es mayor que la comisión máxima por reembolso que correspondería aplicar (150,00 euros). Por lo tanto, la comisión por reembolso que correspondería aplicar en el escenario 1 sería de 150,00 euros.
- o La pérdida financiera en el escenario 2 es 214,85 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 = $100.000,00 / 200.000,00 * 214,85 = 107,43$ euros. La pérdida aplicable es mayor que cero pero menor que la comisión máxima por reembolso que correspondería aplicar (150,00 euros). Por lo tanto, la comisión por reembolso que correspondería aplicar en el escenario 2 sería de 107,43 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.