

DOCUMENTO DE INFORMACION PRECONTRACTUAL COMPLEMENTARIA

En cumplimiento de la Ley 3/2016, de 9 de Junio, de la Junta de Andalucía, para la protección de los derechos de las personas consumidoras y usuarias en la contratación de préstamos y créditos hipotecarios sobre la vivienda, le suministramos de forma gratuita la siguiente información:

La información que a continuación le mostramos tiene como finalidad hacerle comprensibles las implicaciones económicas y jurídicas derivadas de la contratación de un préstamo hipotecario.

En relación a las CONDICIONES FINANCIERAS, le haremos una **OFERTA PERSONALIZADA** una vez nos haya facilitado la información que se precise sobre sus necesidades de financiación y su situación financiera. Dicha información se la facilitaremos mediante una **FICHA DE INFORMACION PERSONALIZADA** y un **DOCUMENTO DE INFORMACION PERSONALIZADA COMPLEMENTARIA**, de forma gratuita y con la debida antelación, y siempre antes de que usted quede vinculado por cualquier contrato.

Una vez nos haya mostrado su voluntad de contratar, llegado el caso, le haremos entrega de una **OFERTA VINCULANTE**.

El presente documento se extiende en respuesta a su solicitud de información, y no conlleva para UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., EFC (en adelante UCI) la obligación de concederle un préstamo hipotecario, ni tampoco conlleva ningún compromiso u obligación para usted.

1. ENTIDAD DE CRÉDITO

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS S.A., EFC

Calle Retama, 3 28045 MADRID

TLF.: 902 020 120

Correo Electrónico: clientes@uci.com

www.uci.es

Autoridad de supervisión: Banco de España. Dirección Página Web: www.bde.es

2. FINALIDAD DEL PRESTAMO

El importe del préstamo podrá destinarse a:

- Adquisición de Vivienda con o sin reformas.
- Refinanciación de Préstamo/s, obtención de financiación para otros fines y Adquisición de Vivienda terminada o sobre plano sin haber vendido la actual.
- Financiación para la Construcción de una Vivienda, con o sin disposiciones parciales.

3. DERECHOS

Tiene usted derecho a :

- Escoger Notario
- Aportar una tasación del bien inmueble, certificada por un tasador homologado de conformidad con la Ley del Mercado Hipotecario y que no esté caducada según lo dispuesto legalmente, que deberá ser aceptada por UCI e incluida en sus registros, de acuerdo con la legislación vigente.
- Examinar el proyecto de Escritura Pública en el despacho del notario autorizante, y disponer de una copia del mismo al menos durante tres días hábiles anteriores a su formalización ante el mismo.
- Solicitar la entrega de una Oferta Vinculante, con indicación de sus condiciones y de su plazo de validez.

4. DESCRIPCION DE LAS PRINCIPALES CARACTERISTICAS DEL CONTRATO DE PRESTAMO

Fecha: ___ / ___ / ____

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____

Pág 1 / 10

Duración:	Mínimo 7 años (según producto) y Máximo 30 Años
Tipos de Préstamos disponibles:	
Tipo Fijo durante toda la duración del préstamo	<p>Comisión de apertura. Plazo de duración: mínimo 10 años y máximo 30 años. Compensación por Desistimiento (Parcial y Total):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,50% durante los cinco primeros años - 0,25% durante el resto del plazo. <p>Compensación por Riesgo de tipo de Interés: 3% en caso de reembolso total y parcial, únicamente aplicable en caso de producirse pérdida para la entidad. La compensación no podrá exceder del importe de la pérdida. El importe mínimo de capital a amortizar será de 1.800,00 euros</p>
Tipo Variable (tipo fijo durante el primer año y después variable durante el resto del plazo)	<p>Comisión de apertura. Plazo de duración: mínimo 7 años y máximo 30 años. Compensación por Desistimiento (Parcial y Total):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,50% durante los cinco primeros años - 0,25% durante el resto del plazo. <p>El importe mínimo de capital a amortizar será de 1.800,00 euros</p>
Tipo Mixto (tipo fijo entre 2 y 20 años, y después variable durante el resto del plazo).	<p>Comisión de apertura. Plazo de duración: mínimo 7 años y máximo 30 años. Compensación por Desistimiento (Parcial y Total):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,50% durante los cinco primeros años - 0,25% durante el resto del plazo. <p>Compensación por Riesgo de tipo de Interés: 1,5% en fijos hasta 5 años y resto 3% en caso de reembolso total y parcial, únicamente aplicable durante el período a tipo fijo y en caso de producirse pérdida para la entidad. La compensación no podrá exceder del importe de la pérdida. El importe mínimo de capital a amortizar será de 1.800,00 euros</p>
Otras Características:	
<ul style="list-style-type: none"> - Sistema de Amortización Francés: de entre los distintos sistemas de amortización, todos los tipos de préstamo disponibles descritos siguen el sistema de amortización francés, que se caracteriza por tener cuotas constantes, y puesto que los intereses se calculan en función del capital pendiente de amortizar, esto implica que durante los primeros años de préstamo se paga una mayor cantidad de intereses que de capital, mientras que durante el periodo final, se paga una mayor cantidad de capital que de intereses. - Periodicidad mensual de los pagos, domiciliados en su cuenta corriente los días establecidos de cada mes. - En caso de amortización parcial podrá optar por mantener el importe de las cuotas de amortización reduciéndose el plazo de duración del préstamo, o bien, reducir el importe de dichas cuotas manteniendo la duración. - Los intereses ordinarios se devengan a partir de la fecha de la firma del préstamo, con carácter mensual, los días establecidos de cada mes. El cálculo de los intereses se obtiene multiplicando el capital pendiente por el tipo de interés nominal anual y dividido por 1.200. Si el primer periodo no se corresponde con un mes natural, para el periodo transcurrido desde la fecha de firma hasta la fecha de vencimiento de la primera cuota, el importe de los intereses devengados se obtendrá multiplicando el capital pendiente al final de dicho período por el tipo de interés nominal vigente y por el número de días del periodo, dividiendo su resultado por treinta y seis mil. En el caso de que el capital pendiente variase dentro del período de cálculo se aplicará una de las dos fórmulas anteriores, en función del periodo en que se produzca, a cada tramo de capital pendiente constante, prorrateándose respecto de la duración del período y sumándose los intereses devengados en cada tramo, para obtener los intereses aplicables al período que corresponda. - Tiene derecho a subrogar el préstamo hipotecario con otra entidad, aún sin el consentimiento de U.C.I., conforme a lo previsto en la Ley 2/1994, de 30 de Marzo, sobre Subrogación y Modificación de Préstamos Hipotecarios. Compensación por subrogación acreedora: En caso de subrogación de otra Entidad en el préstamo hipotecario concedido, se aplicará una compensación por desistimiento, cuyo pago corresponde al deudor, y cuyo importe ascenderá al 0,50 % cuando la subrogación se produzca dentro de los cinco primeros 	

Fecha: ___/___/___

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____

años de vida del préstamo, y del 0,25 % cuando se produzca en un momento posterior.

- Implicaciones para el deudor: devolver el préstamo dentro del plazo y en las condiciones acordadas.

Unión de Créditos Inmobiliarios S.A., EFC se encuentra voluntariamente adherida al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, que establece una serie de mecanismos dirigidos a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender su pago.

5. CUADRO EVOLUTIVO DE LOS DIVERSOS TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES

		TIPOS DE REFERENCIA OFICIALES					
		TIPO MEDIO PRESTAMOS				Interest Rate Swap 5 años	DEUDA PUBLICA ENTRE 2 Y 6 AÑOS
		INTERBANCARIOS		HIPOTECARIOS ADQUISICION DE VIVIENDA			
		MIBOR A 1 AÑO	EURIBOR R 1 AÑO	IRPH	ENTRE 1 Y 5 AÑOS. ENTID CRÉDITO ZONA EURO		
2015	Octubre	0,128	0,128	2,127	2,360	0,315	0,665
	Noviembre	0,079	0,079	2,132	2,320	0,231	0,654
	Diciembre	0,059	0,059	2,054	2,320	0,266	0,597
2016	Enero	0,042	0,042	2,014	2,270	0,202	0,545
	Febrero	-0,008	-0,008	2,007	2,230	0,047	0,525
	Marzo	-0,012	-0,012	1,919	2,200	0,025	0,455
	Abril	-0,010	-0,010	2,030	2,090	0,024	0,423
	Mayo	-0,013	-0,013	1,890	2,100	0,020	0,388
	Junio	-0,028	-0,028	1,970	2,030	-0,040	0,359
	Julio	-0,056	-0,056	2,007	2,000	-0,140	0,306
	Agosto	-0,048	-0,048	1,957	1,960	-0,133	0,224
	Septiembre	-0,057	-0,057	1,957	1,960	-0,131	0,165

6. EJEMPLO REPRESENTATIVO DE PRECIO TOTAL A PAGAR

A continuación le mostramos, el desglose de todas las comisiones, cargas y gastos precisos para la formalización del préstamo, así como todos los impuestos y la tasa anual equivalente, expresada con un ejemplo representativo:

EJEMPLO: 150.000 euros a devolver en un plazo de 25 años.

GASTOS:

- Comisión de apertura: 1.500 euros
- Tasación: 484 euros (IVA incluido)
- Impuestos (Actos Jurídicos Documentados): Entre 546,75 y 2.733,75 euros (la variación depende del tipo máximo aplicable en función de la Comunidad Autónoma, pudiendo oscilar entre un tipo del 0,3% y un tipo del 1,5%, según el caso. El tipo correspondiente se aplica sobre el importe de la responsabilidad hipotecaria).
- Notario: 850,00 euros
- Registro de la Propiedad: 500 euros
- Gastos de Gestión: 441,65 euros
- Seguro de Hogar: 250 euros
- TAE:3,652 % Calculada para un préstamo a tipo fijo durante todo la vida del préstamo a un tipo del 2,90%.
- PRECIO TOTAL ESTIMADO: 6.759,40 euros

Igualmente se deberán abonar las siguientes comisiones en los supuestos descritos a continuación:

Cantidad a satisfacer en concepto de Compensación por desistimiento: Esta cantidad se liquidará, en el momento de realizarse un reembolso anticipado, y se calculará según lo indicado en el apartado 4 “Descripción de las principales características del contrato de préstamo.”

Fecha: ___/___/___

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____

Cantidad a satisfacer en concepto de Compensación por riesgo de tipo de interés (solo en caso de cancelación dentro de un periodo de revisión de tipo de interés cuya duración pactada sea superior a doce meses). En el supuesto de cancelación total o parcial, subrogatoria o no subrogatoria, durante el período a tipo de interés fijo, se aplicará una compensación por riesgo de tipo de interés sobre el capital amortizado anticipadamente, y se calculará según lo indicado en el apartado 4 “Descripción de las principales características del contrato de préstamo” en función del tipo de producto.

Comisión por subrogación: En caso de subrogación de un tercero en las obligaciones derivadas del presente préstamo, se devengará una comisión a cargo del nuevo titular cuyo importe ascenderá al 1,50 % del saldo pendiente del préstamo en el momento de la subrogación. En todo caso, el mínimo aplicable por esta comisión será de 800,00 euros.

Comisión por modificación de condiciones contractuales o de garantías: En caso de producirse una modificación en las condiciones del préstamo inicialmente pactadas o de las garantías reales o personales prestadas, se aplicará una comisión cuyo importe ascenderá al 1,50 % del capital pendiente en la fecha de la modificación. En todo caso, el mínimo aplicable por esta comisión será de 400,00 euros.

No obstante, en aquellos supuestos en los cuales legalmente se determine que una determinada modificación contractual debe quedar sujeta a una comisión inferior, se aplicará esta última.

Comisión por reclamación de posiciones deudoras: Usted vendrá obligado a satisfacer a U.C.I., en concepto de reclamación de posiciones deudoras, una comisión devengada en el momento de producirse cada reclamación y liquidable y pagadera a su cancelación, cuyo importe ascenderá a 25,00 euros.

Comisión por certificación de saldo: Usted vendrá obligado a satisfacer a U.C.I. en concepto de certificación de saldo pendiente una comisión, devengada en el momento de emitirse la certificación y liquidable y pagadera con la siguiente cuota de amortización del préstamo, o, en su caso, con el saldo de cancelación del mismo, cuyo importe ascenderá a 40,00 euros.

Comisión por escritura de cancelación: En caso de que usted, simultáneamente o con posterioridad a la realización del reembolso total del préstamo hipotecario solicite el otorgamiento de la escritura de cancelación y opte por no realizar usted mismo las gestiones para la obtención y envío al Notario de los documentos necesarios para la preparación de la escritura de cancelación, así como el envío a su domicilio de la copia correspondiente una vez firmada, y por tanto, dichos trámites sean realizados por la Entidad, y ello siempre a solicitud suya, vendrá obligado a satisfacer una comisión por gastos de cancelación registral, comisión que se devengará y pagará en el momento del otorgamiento de la escritura. En ningún caso la comisión incluirá los gastos suplidos u honorarios, tales como honorarios notariales, registrales, gestoría o impuestos. El importe de dicha comisión ascenderá a 75,00 euros.

Compensación por subrogación acreedora: En caso de subrogación de otra Entidad en el préstamo hipotecario concedido, se aplicará una compensación por desistimiento, cuyo pago corresponde al deudor, y cuyo importe ascenderá al 0,50 % cuando la subrogación se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, y del 0,25 % cuando se produzca en un momento posterior.

Los recibos mensuales se enviarán vía e-mail sin coste alguno a la dirección que usted nos indique en formato electrónico. No obstante, en caso de que usted solicite que se le remitan por correo ordinario, existirá un coste de 0,25 euros por cada extracto o por cada duplicado, en concepto de gastos de correo.

7. ADVERTENCIAS

1.- UCI pone a su disposición su gama de productos para protegerse del riesgo de incremento del tipo de interés, entre los cuales destaca la posibilidad de contratar préstamos a tipo de interés fijo durante un periodo de hasta veinte años y luego a tipo variable, y a tipo de interés fijo durante toda la duración del préstamo, pudiendo usted optar por la contratación del producto que más se adapte a sus necesidades o preferencias. Si opta por la contratación de un préstamo a tipo fijo durante toda la duración del préstamo, debe tener presente y asumir el carácter vinculante del tipo de interés pactado, que permanecerá invariable durante toda la vida del préstamo. Y si opta por la contratación de un producto a tipo fijo durante un periodo determinado de tiempo y luego a tipo variable, debe tener presente y asumir el carácter vinculante del tipo de interés pactado durante el periodo a tipo fijo, así como los efectos de cualquier variación de los tipos de interés en el periodo a tipo variable, en particular si la misma fuese al alza.

2.- En caso de impago, U.C.I. podrá iniciar un procedimiento judicial que puede derivar en una subasta y

Fecha: ___/___/____

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____

Pág 4 / 10

adjudicación de la vivienda o viviendas hipotecadas por usted o por terceros hipotecantes y en el posible embargo de sus ingresos o de otros bienes, tanto de los titulares del préstamo como de los avalistas, en caso de haberlos, hasta cancelar totalmente el préstamo.

En consecuencia, los deudores y los avalistas (responsables solidarios con renuncia a los derechos de excusión, orden y división) en su caso, responden del pago del préstamo no sólo con las garantías reales hipotecadas sino con todos sus bienes, presentes y futuros, hasta la cancelación total del préstamo por todos sus conceptos, según dispone el artículo 105 de la Ley Hipotecaria.

Por tanto debe ser consciente de que usted puede perder su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.

Deberá igualmente tener en cuenta que sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que si sus ingresos disminuyen aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias mensuales.

En caso de optar por la contratación de un producto a Tipo Variable o a Tipo Mixto, debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés del préstamo no permanece fijo durante todo su periodo de vigencia, por lo que asume los riesgos derivados de una posible subida de los tipos de interés, dado que si los tipos suben (algo nada descartable en operaciones de tanta duración) puede encontrarse en dificultades para pagar las cuotas resultantes.

Con el fin de minimizar el riesgo de tipo de interés, y en cumplimiento de lo previsto en el Real Decreto Ley 2/2003, de 25 de Abril, de medidas de reforma económica, UCI le ofrecerá la posibilidad de contratar un instrumento de cobertura de riesgo de incremento del tipo de interés.

3.- El tipo de interés inicial, y el diferencial aplicable sobre la referencia pactada durante el periodo a tipo de interés variable (en caso de optar por la contratación de un producto a tipo variable o mixto) son susceptibles de beneficiarse de diversas bonificaciones, consistentes en aplicar sobre el tipo inicial y el diferencial pactado una rebaja de determinados puntos porcentuales en función de la contratación de todos o alguno de los siguientes productos: Seguro de Vida, Seguro de Hogar y Seguro de Protección de Pagos. Su contratación es voluntaria, por lo que no existe obligación legal de contratar producto alguno. El coste de estos seguros dependerá en cada caso de los capitales asegurados, plazos, coberturas, edades y otros factores. Llegado el caso se informará de los costes exactos tanto en la Ficha Personalizada como en la Oferta Vinculante, y siempre con antelación suficiente a la firma del contrato. Tiene derecho a contratar estos productos por medio de cualquier otro proveedor acreditado.

4.- Cláusulas contractuales con mayor riesgo. Si bien no existen cláusulas que generen especial riesgo, más allá de las consecuencias ya reseñadas de un posible impago o de posibles subidas de los tipos de interés en los supuestos de préstamos a tipo variable o mixto, sí le advertimos que son causa de resolución anticipada del préstamo, además de la reseñada en el punto 5 que figura a continuación de éste, las siguientes:

- Falseamiento en los datos del deudor o en los documentos aportados por el mismo para la concesión del préstamo, o cuando no se destine el préstamo a la finalidad pactada.
- Si la escritura de préstamo hipotecario no fuese inscrita en el Registro de la Propiedad por causa imputable al deudor.
- Si gravasen la finca, en la fecha de constitución del préstamo, cargas no consignadas en la misma.

Adicionalmente asumirán los titulares de la finca o fincas hipotecadas las siguientes obligaciones:

- Conservar la finca en buen estado y hacer las obras y mejoras necesarias, así como pagar las contribuciones e impuestos correspondientes.
- Tener asegurada la finca hipotecada contra el riesgo de daños, incendio y catástrofes.

5.- U.C.I. podrá declarar vencido anticipadamente el préstamo por la falta de pago de, al menos, tres plazos 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, así como por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones de la escritura de préstamo, o de las generales previstas en las leyes.

8. MODALIDADES DE PAGO Y DE EJECUCION

La amortización de su préstamo se realizará mediante 12 pagos al año, domiciliados en la cuenta corriente designada por usted, los días establecidos de cada mes. En caso de formalización del préstamo en día del mes distinto al establecido, existirá un pago adicional de carencia técnica correspondiente a los intereses devengados por los días comprendidos entre la fecha de formalización y el último día del mes en que se trate.

Fecha: ___/___/___

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____

En caso de incumplimiento, U.C.I. podrá utilizar bien el procedimiento ordinario de ejecución establecido en la Ley de Enjuiciamiento Civil, bien la venta extrajudicial prevista en la Ley Hipotecaria, o bien cualesquiera otros procedimientos judiciales previstos en la legislación vigente.

Los procedimientos judiciales indicados en caso de impago, pueden derivar en una subasta y adjudicación de su vivienda o la de terceros hipotecantes, en su caso, y en el posible embargo de sus ingresos o de otros bienes, tanto de los titulares del préstamo como de los avalistas, en caso de haberlos, hasta cancelar totalmente el préstamo.

9. DIVISA EN LA QUE PUEDE CONTRATARSE EL PRESTAMO

Solo existe la posibilidad de contratar el préstamo en EUROS.

Debe tener en cuenta que si usted percibe sus ingresos en moneda distinta al Euro, las posibles fluctuaciones del tipo de cambio podrían afectar a su capacidad de pago.

10. NATURALEZA Y ALCANCE DE LA GARANTIA O GARANTIAS DEL PRESTAMO

Según dispone la Ley de Regulación del Mercado Hipotecario, los préstamos a que se refiere esta ley habrán de estar garantizados, en todo caso, por hipoteca inmobiliaria constituida con rango de primera sobre el pleno dominio de la totalidad de la finca.

Cuando se financie la construcción, rehabilitación o adquisición de viviendas, el préstamo podrá alcanzar el 80 por ciento del valor de tasación, sin perjuicio de las excepciones que prevé esta ley. El plazo de amortización no podrá exceder de treinta años.

La responsabilidad hipotecaria asignada al inmueble o inmuebles hipotecados se entiende sin perjuicio de la responsabilidad personal del deudor y del avalista en su caso, por lo que, de acuerdo con la normativa vigente, responden del pago del préstamo con todos sus bienes, presentes y futuros, hasta la cancelación total del préstamo por todos sus conceptos.

Debe tener en cuenta por tanto que la obligación garantizada no se circunscribe exclusivamente sobre los bienes hipotecados, tal y como se indica en el Apartado 7 "Advertencias".

11. DERECHO A OBTENER UNA OFERTA VINCULANTE, DURACION Y CONDICIONES.

Una vez que usted nos haya facilitado la información que se precise sobre sus necesidades de financiación, su situación financiera (para lo cual le solicitaremos al menos sus tres últimas nóminas, su última declaración de la renta, informe de Vida Laboral y movimientos bancarios) y sus preferencias, o bien le notificaremos la denegación del préstamo, o bien le proporcionaremos la información personalizada necesaria para dar respuesta a su demanda de crédito, de forma que le permita comparar los préstamos disponibles en el mercado, valorar sus implicaciones y adoptar una decisión fundada sobre si se debe o no suscribir el contrato. Esta información se la facilitaremos mediante una FICHA DE INFORMACION PERSONALIZADA, de forma gratuita y con la debida antelación, y siempre antes de que usted quede vinculado por cualquier contrato.

Una vez haya mostrado su voluntad de contratar, le haremos entrega de una OFERTA VINCULANTE,

La Oferta Vinculante estará firmada por un representante de UCI y tendrá un plazo de validez no inferior a 14 días naturales desde la fecha de su entrega. Esta Oferta solo conllevará obligaciones para UCI, y siempre se le entregará con antelación suficiente a la fecha de firma del préstamo.

Junto con la Oferta Vinculante, le haremos entrega del Proyecto de Escritura Pública, teniendo usted derecho a examinar la escritura pública en el despacho del notario autorizante con suficiente antelación a la fecha de firma, y a disponer de una copia del mismo al menos durante tres días hábiles anteriores a su formalización. Asimismo le informamos de su derecho a negociar individualmente las cláusulas del contrato.

Fecha: ___/___/___

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____

12. RESOLUCION ANTICIPADA DEL CONTRATO

Serán causa de resolución anticipada del préstamo a favor de UCI, y sin derecho a compensación alguna dada la naturaleza de las mismas, las reseñadas en los puntos 4 y 5 del Apartado 7 “Advertencias”.

No existe facultad alguna a favor del deudor de resolver el contrato anticipadamente, salvo las que legalmente estén establecidas o puedan establecerse.

13. TIPO DEUDOR E INDICES DE REFERENCIA. TIPO DE INTERES DE DEMORA

1.- Tipo Deudor y Margen. El Tipo Deudor y Margen (en caso de préstamo a tipo variable o mixto) aplicables en cada caso dependerá de las condiciones de mercado que existan en cada momento. En cualquier caso, siempre se le informará por escrito de las condiciones concretas aplicables a su préstamo mediante una Ficha de Información Personalizada y una Oferta Vinculante, con suficiente antelación (según los plazos indicados en el Apartado 11) y antes de que usted asuma ninguna obligación.

En caso de optar por la contratación de un préstamo a Tipo de Interés Variable o Mixto, durante el periodo a tipo de interés variable, el tipo aplicable será el resultante de sumar al margen pactado en el contrato de préstamo el Índice de referencia Oficial aplicable, que podrá ser:

- EURIBOR A UN AÑO*
- O bien el Tipo Medio de los préstamos hipotecarios para adquisición de vivienda a más de tres años de Entidades de Crédito en España (IRPH).**

* y **: ver cuadro evolutivo mostrado en el apartado 5 “Cuadro Evolutivo de los diversos tipos de referencia oficiales”

2.- Tipo de Interés de Demora. En el caso de cuotas vencidas y no pagadas las mismas devengarán un interés de demora a un tipo nominal equivalente a dos puntos porcentuales por encima del interés ordinario pactado, y sin que en ningún caso pueda llegar a ser superior a tres veces el Interés Legal del Dinero, límite máximo fijado por la Ley Hipotecaria.

14. SENSIBILIDAD DE LAS OSCILACIONES DEL IMPORTE DEL PRESTAMO

Si usted contrata un préstamo a tipo de interés variable o mixto, debe tener en cuenta que cualquier variación al alza o a la baja del tipo de interés de referencia utilizado supondrá una variación en el importe de las cuotas, pudiendo por ello incrementarse o reducirse la parte de las mismas destinada a amortización y pago de intereses.

A continuación, le mostramos un estudio de sensibilidad de las oscilaciones en el importe total de un préstamo de 150.000 euros (siguiendo con el ejemplo expuesto en el Apartado 6), de 25 años de duración, con la comunicación del importe más alto y más bajo que puede tener la cuota mensual a lo largo del periodo de amortización previsto, en base a la fluctuación que ha sufrido el índice de referencia EURIBOR a 1 Año e IRPH en los últimos 25 años:

Tipo de Interés de Referencia utilizado: **Euribor** a 1 Año

Variación experimentada últimos dos años: 0,395 puntos.

Máximo Valor Últimos **Veinticinco** años: 5,393 (01/08/2008)

Mínimo Valor Últimos **Veinticinco** años: -0,057 (04/10/2016)

Importe de la cuota que resultaría, durante el periodo variable, tomando en cuenta un margen de 1,99, calculada con dichos tipos mínimo y máximo: **549,42 Euros / 1.036,83 Euros**

Importe Total a reembolsar (según tipo máximo): 373.258,80

Importe Total a reembolsar (según tipo mínimo): 197.791,20

Tipo de Interés de Referencia utilizado: **IRPH**

Variación experimentada últimos dos años: 1,059 puntos.

Máximo Valor Últimos **Veinticinco** años: 6,390 (31/01/2001)

Mínimo Valor Últimos **Veinticinco** años: 1,890 (20/06/2016)

Importe de la cuota que resultaría, durante el periodo variable, , tomando en cuenta un margen de 1,00, calculada con dichos tipos mínimo y máximo: **623,54 Euros / 1.037,55 Euros**

Importe Total a reembolsar (según tipo máximo): 373.518,00

Fecha: ___/___/____

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____

Importe Total a reembolsar (según tipo mínimo): 224.474,40

15. CLAUSULAS O CONTRATOS ACCESORIOS QUE PUEDAN ALTERAR EL TIPO DE INTERES O EL PRECIO DEL PRESTAMO

Nuestros préstamos NO tienen Cláusulas suelo y techo.

Según lo indicado en el apartado 7 “Advertencias”, usted podrá beneficiarse de una o varias bonificaciones de tipo de interés y diferencial aplicable (en caso de préstamos a Tipo de Interés variable o mixto) en caso de contratación de los productos mencionados. Si este es el caso, deberá tener en cuenta que su cancelación antes de los plazos pactados llevará aparejada la pérdida de las bonificaciones obtenidas y por tanto se producirá una subida del tipo aplicable equivalente a la bonificación de tipo perdida.

En todo caso, una vez que usted nos haya facilitado la información sobre sus necesidades de financiación, su situación financiera y sus preferencias, le proporcionaremos una FICHA DE INFORMACION PERSONALIZADA, en los términos descritos en el Apartado 11, en la cual le informaremos con exactitud del coste de cada uno de los productos a contratar, el plazo de duración mínimo de los mismos y la bonificación asociada a cada uno de ellos. Adicionalmente le informaremos del tipo y diferencial máximo (no bonificados) y del tipo y diferencial mínimo (bonificados), así como la correspondiente TAE en cada uno de los dos supuestos. Igualmente le haremos entrega de OFERTA VINCULANTE también según los términos descritos en el Apartado 11.

16. INDICACIONES FISCALES Y AYUDAS PÚBLICAS

La Ley del Impuesto sobre la renta de las personas físicas (IRPF) elimina, con efectos desde el 1 de enero de 2013 la deducción por inversión en vivienda habitual y, consecuentemente, su correspondiente tramo autonómico.

El impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, que grava la constitución de hipoteca es un impuesto cuyo rendimiento se encuentra cedido a las Comunidades Autónomas, que poseen competencias normativas sobre el mismo. Esto significa que el tipo máximo aplicable varía de una comunidad Autónoma a otra, así como los tipos reducidos y los supuestos en los cuales se pueden aplicar. De ahí que en el ejemplo representativo que le mostramos en el Apartado 6, para un préstamo hipotecario de 150.000 euros, le indiquemos distintos importes máximos, según la Comunidad Autónoma.

Igualmente, a la hora de aplicar los distintos tipos reducidos, existen multitud de supuestos distintos en función del número de integrantes de la unidad familiar, edad, importe del préstamo, superficie de la vivienda, ingresos, etcétera, por lo que en este momento no es posible determinar con mayor grado de precisión el importe exacto. No obstante, puede usted consultar esta información en la página web de su correspondiente Comunidad Autónoma.

Tenga en cuenta igualmente que pudieran existir Ayudas Públicas para determinados colectivos o supuestos, ya sea a nivel local, autonómico o nacional. Para conocerlas en profundidad, deberá ponerse en contacto directamente con las distintas instituciones públicas implicadas, en orden a conocer si pudiera ser beneficiario de cualquier tipo de ayuda.

17. MEDIOS DE RECLAMACION Y SISTEMAS DE RESOLUCION EXTRAJUDICIAL DE CONFLICTOS.

Servicio de Atención al Cliente:	
Dirección	Calle Consuegra 3, 28036
Teléfono	902 020 120
Correo electrónico	atencionalcliente@uci.com
Defensor del Cliente:	Lucía Lucero Gallardo (defensordelcliente.financieras@gmail.com)
Dirección:	Avda. de la Industria, nº 18 28760 Tres Cantos (Madrid)
Teléfono	91.806.00.99
SERVICIO DE RECLAMACIONES DEL BANCO DE ESPAÑA:	
En caso de desacuerdo con el departamento de atención al cliente de la entidad de crédito, o transcurridos dos meses sin respuesta del mismo, puede dirigir una reclamación (o, siempre que lo desee, formular una consulta o queja) al	

Fecha: ___/___/___

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____

Servicio de Reclamaciones del Banco de España (91.338.65.30):

- Por escrito dirigido al Servicio de Reclamaciones C/Alcalá, 48; 28014 Madrid.
- Por vía electrónica en la página <http://www.bde.es>

UCI no se encuentra sujeta ni adherida a ningún sistema de arbitraje como fórmula de resolución extrajudicial de conflictos.

18. DETERMINACION DE LAS CANTIDADES DEBIDAS

Tal y como se indica en el apartado 13, en caso de cuotas vencidas y no pagadas las mismas devengarán un interés de demora a un tipo nominal equivalente a dos puntos porcentuales por encima del interés ordinario pactado sin que en ningún caso pueda ser superior a tres veces el interés legal del dinero.

En el supuesto de que por su incumplimiento, UCI diera por vencido la totalidad del capital pendiente de pago, el tipo nominal de interés de demora aplicable será el equivalente a dos puntos porcentuales por encima del interés ordinario pactado, calculado sobre el total de la deuda y que se devengará desde la fecha de dicho vencimiento anticipado hasta la del pago efectivo de la misma. En ningún caso puede llegar a ser superior a tres veces el Interés Legal del Dinero. En el caso de que se trate de un préstamo hipotecario concedido para la adquisición de la vivienda habitual y garantizado con hipoteca constituida sobre la misma, los intereses de demora solo podrán devengarse sobre el principal pendiente de pago.

19. EXPRESION MANUSCRITA EN RELACION A LA ADVERTENCIA DE LOS POSIBLES RIESGOS DERIVADOS DEL CONTRATO

Según dispone la Ley 1/2013, de 14 de Mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social, se exigirá que la escritura pública incluya, junto a la firma del cliente, una expresión manuscrita por la que el prestatario manifieste que ha sido adecuadamente advertido de los posibles riesgos derivados del contrato. Y ello en los contratos en los que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

1. Se estipulen limitaciones a la variabilidad del tipo de interés, del tipo de las cláusulas suelo y techo, en los cuales el límite de variabilidad a la baja sea inferior al límite de variabilidad al alza;
2. Que lleven asociada la contratación de un instrumento de cobertura del riesgo de tipo de interés, o bien;
3. Que se concedan en una o varias divisas.

Tal y como le hemos indicado en apartados anteriores, ningún préstamo de UCI tiene ni ha tenido en el pasado cláusulas del tipo "suelo y techo", ni se conceden préstamos en divisas.

Sí le ofrecemos la posibilidad, en los préstamos a tipo variable o mixto, de contratar a su elección un Instrumento de Cobertura de Riesgo de Tipo de Interés. Por tanto, llegado el caso y en el supuesto de contratarlo a la vez que el préstamo hipotecario, sí le sería aplicable lo indicado en el primer párrafo, de modo que el propio Notario procedería a recoger dicha expresión manuscrita por su parte.

Siguiendo con la misma filosofía de esta obligación legal, UCI le solicitará igualmente expresión manuscrita en todos los casos, antes de proceder a la firma ante notario, en la que le pediremos, tanto a usted como al resto de intervinientes, que nos confirme si ha sido informado de la posibilidad de contratar su préstamo a tipo de interés fijo, mixto o variable, de si se le ha entregado toda la información precontractual con la antelación suficiente y siempre dentro de los plazos legales, y si la ha comprendido.

20. GUIA DE ACCESO AL PRESTAMO HIPOTECARIO

El Banco de España ha elaborado una Guía con la finalidad de que quienes demanden servicios bancarios de préstamo hipotecario, dispongan con carácter previo a la formalización de los mismos, de información adecuada para adoptar sus decisiones de financiación.

A continuación le mostramos el link que le permitirá acceder a dicha guía en internet, dentro de la página web del Banco de España: http://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Fic/Guia_hipotecaria_2013.pdf

En las páginas de internet del Banco de España (Portal del Cliente Bancario) podrá ampliar la información básica contenida en esta guía (www.bde.es/clientebanca/home.htm)

Fecha: ___/___/___

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____

También podrá acceder cómodamente tanto a la Guía de Acceso al Préstamo Hipotecario como al Portal del Cliente Bancario del Banco de España mediante un acceso que encontrará en la página web de UCI: <https://www.uci.com>

Le recordamos que adicionalmente a la entrega de esta Ficha de Información en soporte papel, la tiene usted también a su disposición en la página web de UCI (<https://www.uci.com>).

Por favor, le rogamos nos acuse recibo de la fecha de recepción de las dos copias que le entregamos de este documento, fechando y firmando todas y cada una de las hojas que compone este documento. Una vez firmado y fechado cada ejemplar en todas sus hojas, una copia será para usted y otra será para UCI.

Firmado:

Ejecutivo de Cuentas
Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., EFC

Fecha: ___/___/____

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____