

DOCUMENT D'INFORMACIÓ PRECONTRACTUAL COMPLEMENTÀRIA

En compliment de la Llei 3/2016, de 9 de juny, de la Junta d'Andalusia, per a la protecció dels drets de les persones consumidores i usuàries en la contractació de préstecs i crèdits hipotecaris sobre la vivenda, us subministrem de manera gratuïta la informació següent:

La informació que a continuació us mostrem té com a finalitat fer-vos comprensibles les implicacions econòmiques i jurídiques derivades de la contractació d'un préstec hipotecari.

En relació a les CONDICIONS FINANCERES, us farem una **OFERTA PERSONALITZADA**, una vegada que ens hagueu facilitat la informació que sigui necessària sobre les vostres necessitats de finançament i la vostra situació financera. La informació esmentada que us la facilitarem mitjançant una **FITXA D'INFORMACIÓ PERSONALITZADA** i un **DOCUMENT D'INFORMACIÓ PERSONALITZADA COMPLEMENTÀRIA**, de manera gratuïta i amb la deguda antelació, i sempre abans que quedeu vinculat per qualsevol contracte.

Una vegada que ens hagueu mostrat la vostra voluntat de contractat, donat el cas, us farem lliurament d'una **OFERTA VINCULANT**.

Aquest document s'estén en resposta a la vostra sol·licitud d'informació, i no comporta per a UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS, S.A., EFC (en endavant, UCI) l'obligació de concedir-vos un préstec hipotecari, ni tampoc us comporta cap compromís o obligació.

1. ENTITAT DE CRÈDIT

UNIÓN DE CRÉDITOS INMOBILIARIOS S.A., EFC
Carrer Amaltea 32, 1a planta (Edifici Visionary) 28045 Madrid, Espanya
TEL.: 902 020 120
Adreça electrònica: clientes@uci.com
www.uci.es
Autoritat de supervisió: Banco de España. Adreça Pàgina Web: www.bde.es

2. FINALITAT DEL PRÉSTEC

L'import del préstec es podrà destinar a:

- Adquisició de Vivenda amb o sense reformes.
- Refinançament de Préstec/s, obtenció de finançament per a d'altres finalitats i Adquisició de Vivenda acabada o sobre plànol sense haver venut l'actual.
- Finançament per a la Construcció d'una Vivenda, amb o sense disposicions parcials.

3. DRETS

Teniu dret a:

- Escollir Notari
- Aportar una taxació del bé immoble, certificada per un taxador homologat de conformitat amb la Llei del Mercat Hipotecari i que no estigui caducada segons el previst legalment, que haurà de ser acceptada per UCI i inclosa als seus registres, d'acord amb la legislació vigent.
- Examinar el projecte d'Esquerra Pública al despatx del notari autoritzant i disposar d'una còpia del mateix almenys durant tres dies hàbils anteriors a la seva formalització davant del mateix.
- Sol·licitar el lliurament d'una Oferta Vinculant, amb indicació de les seves condicions i del seu termini de validesa.

Fecha: ___ / ___ / ____

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____

Pág. 1 / 11

4. DESCRIPCIÓ DE LES PRINCIPALS CARACTERÍSTIQUES DEL CONTRACTE DE PRÉSTEC

Durada:	Mínim 7 anys (segons producte) i Màxim 30 anys
Tipus de Préstecs disponibles:	
Tipus Fix durant tota la durada del préstec	<p>Comissió d'obertura. Termini de durada: mínim 10 anys i màxim 30 anys. Compensació per Desistiment (parcial i total):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,50% durant els cinc primers anys - 0,25% durant la resta del termini. <p>Compensació per risc de tipus d'interès: 3% en cas de reemborsament total i parcial, únicament aplicable en cas de produir-se pèrdua per a l'entitat. La compensació no podrà excedir de l'import de la pèrdua. L'import mínim de capital a amortitzar serà de 1.800,00 euros.</p>
Tipus Variable (tipus fix durant el primer any i després variable durant la resta del termini)	<p>Comissió d'obertura. Termini de durada: mínim 7 anys i màxim 30 anys. Compensació per desistiment (parcial i total):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,50% durant els cinc primers anys - 0,25% durant la resta del termini. <p>L'import mínim de capital a amortitzar serà de 1.800,00 euros.</p>
Tipus Mixt (tipus fix entre 2 i 20 anys i després variable durant la resta del termini)	<p>Comissió d'obertura. Termini de durada: mínim 7 anys i màxim 30 anys. Compensació per desistiment (parcial i total):</p> <ul style="list-style-type: none"> - 0,50% durant els cinc primers anys - 0,25% durant la resta del termini. <p>Compensació per risc de tipus d'interès: 1,5% en fixos fins a 5 anys i resta 3% en cas de reemborsament total i parcial, únicament aplicable durant el període a tipus fix i en cas de produir-se pèrdua per a l'entitat. La compensació no podrà excedir de l'import de la pèrdua. L'import mínim de capital a amortitzar serà de 1.800,00 euros.</p>
Altres característiques:	
<ul style="list-style-type: none"> - Sistema d'amortització francès: d'entre els diferents sistemes d'amortització, tots els tipus de préstec disponibles descrits segueixen el sistema d'amortització francès, que es caracteritza per tenir quotes constants, i donat que els interessos es calculen en funció del capital pendent d'amortitzar, això implica que durant els primers anys de préstec es pagui una major quantitat d'interessos que de capital, mentre que durant el període final, es paga una major quantitat de capital que d'interessos. - Periodicitat mensual dels pagaments, domiciliats al vostre compte corrent els dies establerts de cada mes. - En cas d'amortització parcial podreu optar per mantenir l'import de les quotes d'amortització, que reduiran el termini de durada del préstec, o bé, reduir l'import de les quotes esmentades mantenint-ne la durada. - Els interessos ordinaris es reporten a partir de la data de la signatura del préstec, amb caràcter mensual, els dies establerts de cada mes. El càlcul dels interessos s'obté multiplicant el capital pendent pel tipus d'interès nominal anual i dividit per 1.200. Si el primer període no es correspon amb un mes natural, per al període transcorregut des de la data de la signatura fins a la data de venciment de la primera quota, l'import dels interessos reportats s'obindrà multiplicant el capital pendent al final de l'esmentat període pel tipus d'interès nominal vigent i pel nombre de dies del període, dividint el seu resultat per trenta-sis mil. En el cas que el capital pendent variés dins del període de càlcul s'aplicarà una de les dues fórmules anteriors, en funció del període en què es produeixi, a cada tram de capital pendent constant, prorratejant-se respecte a la durada del període i sumant-se els interessos reportats en cada tram, per obtenir els interessos aplicables al període que correspongui. 	

Fecha: ___/___/___

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____

- Teniu dret a subrogar el préstec hipotecari amb una altra entitat, encara sense el consentiment d'UCI, conforme al previst a la Llei 2/1994, de 30 de març, sobre Subrogació i Modificació de Préstecs Hipotecaris. Compensació per subrogació creditora: en cas de subrogació d'altra entitat en el préstec hipotecari concedit, s'aplicarà una compensació per desistiment, el pagament del qual correspon al deutor, i l'import del qual ascendirà al 0,50% quan la subrogació es produeixi dins dels cinc primers anys de vida del préstec, i del 0,25% quan es produeixi en un moment posterior.
- Implicacions per al deutor: tornar el préstec dins del termini i en les condicions acordades.

Unión de Créditos Inmobiliarios SA, EFC es troba voluntàriament adherida al Codi de Bones Pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre la vivenda habitual, que estableix una sèrie de mecanismes adreçats a permetre la reestructuració del deute hipotecari de qui pateix extraordinàries dificultats per atendre el seu pagament.

5. QUADRE EVOLUTIU DELS DIVERSOS TIPUS DE REFERÈNCIA OFICIALS

		INTERBANCARIS		HIPOTECARIS ADQUISICIÓ DE VIVENDA		Interest Rate Swap 5 anys	DEUTE PÚBLIC ENTRE 2 I 6 ANYS
		MIBOR A 1 ANY	EURIBO R 1 ANY	IRPH	ENTRE 1 I 5 ANYS. ENTIT CRÈDIT ZONA EURO		
2015	Octubre	0,128	0,128	2,127	2,360	0,315	0,665
	Novembre	0,079	0,079	2,132	2,320	0,231	0,654
	Desembre	0,059	0,059	2,054	2,320	0,266	0,597
2016	Gener	0,042	0,042	2,014	2,270	0,202	0,545
	Febrer	-0,008	-0,008	2,007	2,230	0,047	0,525
	Març	-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
	Maig	-0,013	-0,013	1,890	2,100	0,020	0,388
	Juny	-0,028	-0,028	1,970	2,030	-0,040	0,359
	Juliol	-0,056	-0,056	2,007	2,000	-0,140	0,306
	Agost	-0,048	-0,048	1,957	1,960	-0,133	0,224
	Setembre	-0,057	-0,057	1,957	1,960	-0,131	0,165

6. EXEMPLE REPRESENTATIU DE PREU TOTAL A PAGAR

A continuació, us mostrem el desglossament de totes les comissions, càrregues i despeses necessàries per a la formalització del préstec, així com tots els impostos i la taxa anual equivalent, expressada amb un exemple representatiu:

EXEMPLE: 150.000 euros a tornar en un termini de 25 anys.

DESPESES:

- Comissió d'obertura: 1.500 euros
- Taxació: 484 euros (IVA inclòs)
- Impostos (Actes Jurídics Documentats): entre 546,75 i 2.733,75 euros (la variació depèn del tipus màxim aplicable en funció de la comunitat autònoma, podent oscil·lar entre un tipus del 0,3% i un tipus de l'1,5%, segons el cas. El tipus corresponent s'aplica sobre l'import de la responsabilitat hipotecària).
- Notari: 850,00 euros.
- Registre de la Propietat: 500 euros
- Despeses de gestió: 441,65 euros
- Assegurança de la llar: 250 euros
- TAE: 3,652% calculada per un préstec a tipus fix durant tota la vida del préstec a un tipus del 2,90%.
- PREU TOTAL ESTIMAT: 6.759,40 euros.

Fecha: ___/___/___

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____

Igualment, s'hauran d'abonar les comissions següents en els supòsits descrits a continuació:

Quantitat a satisfer en concepte de Compensació per desistiment: aquesta quantitat es liquidarà, en el moment de realitzar-se un reemborsament anticipat, i es calcularà segons l'indicat a l'apartat 4 "Descripció de les principals característiques del contracte del préstec."

Quantitat a satisfer en concepte de Compensació per risc de tipus d'interès (només en cas de cancel·lació dins d'un període de revisió de tipus d'interès, la durada pactada del qual sigui superior a dotze mesos). En el supòsit de cancel·lació total o parcial, subrogatòria o no subrogatòria, durant el període a tipus d'interès fix, s'aplicarà una compensació per risc de tipus d'interès sobre el capital amortitzat anticipadament i es calcularà segons l'esmentat a l'apartat 4 "Descripció de les principals característiques del contracte de préstec", en funció del tipus de producte.

Comissió per subrogació: en cas de subrogació d'un tercer en les obligacions derivades d'aquest préstec, es reportarà una comissió a càrrec del nou titular, l'import del qual ascendirà a l'1,50% del saldo pendent del préstec en el moment de la subrogació. En tot cas, el mínim aplicable per aquesta comissió serà de 800,00 euros.

Comissió per modificació de condicions contractuals o de garanties: en cas de produir-se una modificació en les condicions del préstec inicialment pactades o de les garanties reals o personals prestades, s'aplicarà una comissió, l'import del qual ascendirà a l'1,50% del capital pendent en la data de la modificació. En tot cas, el mínim aplicable per aquesta comissió serà de 400,00 euros.

No obstant això, en aquells supòsits en els quals legalment es determini que una modificació contractual determinada ha de quedar subjecta a una comissió inferior, s'aplicarà aquesta darrera.

Comissió per reclamació de posicions deutes: estareu obligat a satisfer a UCI, en concepte de reclamació de posicions deutes, una comissió reportada en el moment de produir-se cada reclamació i liquidable i pagadora a la seva cancel·lació, l'import de la qual pujarà a 25,00 euros.

Comissió per certificació de saldo: estareu obligat a satisfer a UCI, en concepte de certificació de saldo pendent una comissió, reportada en el moment d'emetre's la certificació i liquidable i pagadora amb la quota d'amortització següent del préstec o, si escau, amb el saldo de cancel·lació d'aquest, l'import del qual pujarà a 40,00 euros.

Comissió per escriptura de cancel·lació: en cas que, sol·liciteu l'atorgament de l'escriptura de cancel·lació, simultàniament o amb posterioritat a la realització del reemborsament total del préstec hipotecari, i opteu per no realitzar personalment les gestions per a l'obtenció i enviament al Notari dels documents necessaris per a la preparació de l'escriptura de cancel·lació, així com l'enviament al vostre domicili de la còpia corresponent una vegada signada i, per tant, els tràmits esmentats siguin realitzats per l'Entitat i això sempre segons la vostra sol·licitud, estareu obligat a satisfer una comissió per despeses de cancel·lació registral, comissió que es reportarà i pagarà en el moment de l'atorgament de l'escriptura. En cap cas, la comissió inclourà l'abonament de despeses o honoraris, com notariais, registrals, gestoria o impostos. L'import de la comissió esmentada pujarà a 75,00 euros.

Compensació per subrogació creditora: en cas de subrogació d'altra Entitat en el préstec hipotecari concedit, s'aplicarà una compensació per desistiment, el pagament del qual correspon al deutor i l'import del qual pujarà al 0,50% quan la subrogació es produeixi dins dels cinc primers anys de vida del préstec i del 0,25% quan es produeixi en un moment posterior.

Els rebuts mensuals s'enviaran via correu electrònic sense cap cost a l'adreça que ens indiqueu en format electrònic. No obstant això, en cas que sol·liciteu que us la trametin per correu ordinari, existirà un cost de 0,25 euros per cada extracte o per cada duplicat, en concepte de despeses de correu.

Fecha: ___/___/____

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____

Pág. 4 / 11

7. ADVERTÈNCIES

1.- UCI posa a la vostra disposició la seva gamma de productes per protegir-se del risc d'increment del tipus d'interès, entre els quals destaca la possibilitat de contractar préstecs a tipus d'interès fix durant un període de fins a vint anys i després a tipus variable i a tipus d'interès fix durant tota la durada del préstec, podent optar per la contractació del producte que més s'adapti a les vostres necessitats o preferències. Si opteu per la contractació d'un préstec a tipus fix durant tota la durada del préstec, heu de tenir present i assumir el caràcter vinculant del tipus d'interès pactat, que romandrà invariable durant tota la vida del préstec. I si opteu per la contractació d'un producte a tipus fix durant un període determinat de temps i després a tipus variable, heu de tenir present i assumir el caràcter vinculant del tipus d'interès pactat durant el període a temps fix, així com els efectes de qualsevol variació dels tipus d'interès en el període a tipus variable, en particular si la mateixa fos a l'alça.

2.- En cas d'impagament, UCI podrà iniciar un procediment judicial que pot derivar en una subhasta i adjudicació de la vivenda o de les vivendes hipotecades per vós o per tercers hipotecants i en el possible embargament dels seus ingressos o d'altres béns, tant dels titulars del préstec com dels avaladors, en cas d'haver-n'hi, fins a cancel·lar totalment el préstec.

En conseqüència, els deutors i els avaladors (responsables solidaris amb renúncia als drets d'exclusió, ordre y divisió), si escau, responen del pagament del préstec no només amb les garanties reals hipotecades sinó amb tots els seus béns, presents i futurs, fins a la cancel·lació total del préstec per tots els seus conceptes, segons disposa l'article 105 de la Llei Hipotecària.

Per tant, heu de ser conscient que podeu perdre la vostra vivenda si no efectueu els vostres pagaments de manera puntual.

Igualment, haureu de tenir en compte que els vostres ingressos poden variar. Assegureu-vos que si els vostres ingressos disminueixen encara, seguireu podent fer front a les vostres quotes hipotecàries mensuals.

En cas d'optar per la contractació d'un producte a Tipus Variable o a Tipus Mixt, heu de tenir en compte el fet que el tipus d'interès del préstec no roman fix durant tot el seu període de vigència, per la qual cosa assumeix els riscos derivats d'una possible pujada dels tipus d'interès, donat que si els tipus pugen (quelcom gens descartable en operacions de tanta durada) podeu trobar-vos en dificultats per pagar les quotes resultants.

Amb la finalitat de minimitzar el risc de tipus d'interès i, en compliment, del que preveu el Reial Decret Llei 2/2003, de 25 d'abril, de mesures de reforma econòmica, UCI us oferirà la possibilitat de contractar un instrument de cobertura de risc d'increment del tipus d'interès.

3.- El tipus d'interès inicial i el diferencial aplicable sobre la referència pactada durant el període a tipus d'interès fix (en cas d'optar per la contractació d'un producte a tipus variable o mixt) són susceptibles de beneficiar-se de diverses bonificacions, consistents en aplicar sobre el tipus inicial i el diferencial pactat una rebaixa de determinats punts percentuals en funció de la contractació de tots o algun dels productes següents: assegurança de vida, assegurança de llar i assegurança de protecció de pagaments. La seva contractació és voluntària, per la qual cosa no existeix obligació legal de contractar cap producte. El cost d'aquestes assegurances dependrà en cada cas dels capitals assegurats, terminis, cobertures, edats i altres factors. Arribat el cas s'informarà dels costos exactes tant en la fitxa personalitzada com en l'oferta vinculant i sempre amb antelació suficient a la signatura del contracte. Teniu dret a contractar aquests productes per mitjà de qualsevol altre proveïdor acreditat.

4.- Clàusules contractuals amb major risc. Si bé no existeixen clàusules que generen risc especial, més enllà de les conseqüències ja ressenyades d'un possible impagament o de possibles pujades dels tipus d'interès en els supòsits de préstecs de tipus variable o mixt, si us advertim que són causa de resolució anticipada del préstec, a més de la ressenyada al punt 5 que figura a continuació d'aquest, les següents:

- Falsejament a les dades del deutor o als documents aportats pel mateix per a la concessió del préstec o quan no es destini el préstec a la finalitat pactada.
- Si l'escriptura de préstec hipotecari no fos inscrita al Registre de la Propietat per causa imputable al deutor.
- Si gravessin la finca, en la data de constitució del préstec, càrregues no consignades en la mateixa.

Adicionalment, assumiran els titulars de la finca o les finques hipotecades les obligacions següents:

Fecha: ___/___/___

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____

Pág. 5 / 11

- Conservar la finca en bon estat i fer les obres i les millores necessàries, així com pagar les contribucions i impostos corresponents.
- Tenir assegurada la finca hipotecada contra el risc de danys, incendi i catàstrofes.

5.- UCI podrà declarar vençut anticipadament el préstec per la manca d'almenys tres terminis mensuals sense complir el deutor la seva obligació de pagament o un nombre de quotes tal que suposi que el deutor ha incomplert la seva obligació per un termini almenys equivalent a tres mesos, així com per l'incompliment de qualsevol de les obligacions de l'escriptura de préstec o de les generals previstes a les lleis.

8. MODALITATS DE PAGAMENT I D'EXECUCIÓ

L'amortització del vostre préstec es realitzarà mitjançant 12 pagaments a l'any, domiciliats al compte corrent que haureu designat, els dies establerts de cada mes. En cas de formalització del préstec en dia del mes diferent a l'establert, existirà un pagament addicional de carència tècnica corresponent als interessos reportats pels dies compresos entre la data de formalització i el darrer dia del mes en què es tracti.

En cas d'incompliment, UCI podrà utilitzar bé el procediment ordinari d'execució establert a la Llei d'Enjudiciament Civil, bé la venda extrajudicial prevista a la Llei Hipotecària o bé qualsevulla altres procediments judicials previstos a la legislació vigent.

Els procediments judicials esmentats en cas d'impagament, poden derivar en una subhasta i adjudicació de la seva vivenda o la de tercers hipotecants, si escau, i en el possible embargament dels seus ingressos o d'altres béns, tant dels titulars del préstec com dels avaladors, en cas d'haver-n'hi, fins a cancel·lar totalment el préstec.

9. DIVISA AMB LA QUAL POT CONTRACTAR-SE EL PRÉSTEC

Només existeix la possibilitat de contractar el préstec en EUROS.

Heu de tenir en compte si percebeu els vostres ingressos en moneda diferent a l'Euro, les possibles fluctuacions del tipus de canvi podrien afectar a la vostra capacitat de pagament.

10. NATURA I ABAST DE LA GARANTIA O LES GARANTIES DEL PRÉSTEC

Segons disposa la Llei de Regulació del Mercat Hipotecari, els préstecs a què es refereix aquesta llei hauran d'estar garantits, en tot cas, per hipoteca immobiliària constituïda amb rang de primera sobre el ple domini de la totalitat de la finca.

Quan es financi la construcció, rehabilitació o adquisició de vivendes, el préstec podrà assolir el 80 per cent del valor de taxació, sense perjudici de les excepcions que preveu aquesta Llei. El termini d'amortització no podrà excedir de trenta anys.

La responsabilitat hipotecària assignada a l'immoble o als immobles hipotecats s'entén sense perjudici de la responsabilitat personal del deutor i de l'avalador, si escau, per la qual cosa, d'acord amb la normativa vigent, respon del pagament del préstec amb tots els seus béns, presents i futurs, fins la cancel·lació total del préstec per tots els seus conceptes.

Heu de tenir en compte, per tant, que l'obligació garantida no se circumscriu exclusivament sobre els béns hipotecats, tal i com s'indica a l'apartat 7 "Advertències".

Fecha: ___/___/____

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____

11. DRET A OBTENIR UNA OFERTA VINCULANT, DURADA I CONDICIONS.

Una vegada que ens hagueu facilitat la informació necessària sobre les vostres necessitats de finançament, la vostra situació financera (per a la qual us sol·licitarem almenys les tres darreres nòmines, la vostra darrera declaració de la renda, l'informe de vida laboral i moviments bancaris) i les vostres preferències, o bé us notificarem la denegació del préstec, o bé us proporcionarem la informació personalitzada necessària per donar resposta a la vostra demanda de crèdit, de manera que us permeti comparar els préstecs disponibles al mercat, valorar les seves implicacions i adoptar una decisió fundada sobre si s'ha de subscriure o no el contracte. Aquesta informació us la facilitarem mitjançant una FITXA D'INFORMACIÓ PERSONALITZADA, de manera gratuïta i amb la deguda antelació, i sempre abans que quedeu vinculat per qualsevol contracte.

Una vegada hagueu mostrat la vostra voluntat de contractar, us farem lliurament d'una OFERTA VINCULANT.

L'Oferta Vinculant estarà signada per un representant d'UCI i tindrà un termini de validesa no inferior a 14 dies naturals des de la data de lliurament. Aquesta oferta només comportarà obligacions per a UCI i sempre se us lliurarà amb antelació suficient a la data de signatura del préstec.

Junt amb l'oferta vinculant, us farem lliurament del projecte d'escriptura pública, i tindreu dret a examinar l'escriptura pública al despatx del notari autoritzant amb suficient antelació a la data de signatura i a disposar d'una còpia d'aquest almenys durant tres dies hàbils anteriors a la seva formalització. Així mateix, us informarem del vostre dret a negociar individualment les clàusules del contracte.

12. RESOLUCIÓ ANTICIPADA DEL CONTRACTE

Seràn causa de resolució anticipada del préstec a favor d'UCI i sense dret a cap compensació, donada la natura de las mateixes, les ressenyades als punts 4 i 5 de l'apartat 7 "Advertències".

No existeix cap facultat a favor del deutor de resoldre el contracte anticipadament, tret de les que legalment estiguin establertes o pugin establir-se.

13. TIPUS DEUTOR I ÍNDEXS DE REFERÈNCIA. TIPUS D'INTERÈS DE DEMORA

1.- Tipus deutor i marge. El tipus deutor i marge (en cas de préstec a tipus variable o mixt) aplicables en cada casa dependrà de les condicions de mercat que existeixin en cada moment. En qualsevol cas, sempre se us informarà per escrit de les condicions concretes aplicables al vostre préstec mitjançant una fitxa d'informació personalitzada i una oferta vinculant, amb suficient antelació (segons els terminis indicats a l'apartat 11) i abans que assumiu cap obligació.

En cas d'optar per la contractació d'un préstec a tipus d'interès variable o mixt, durant el període a tipus d'interès variable, el tipus aplicable serà el resultat de sumar al marge, pactant al contracte de préstec l'Índex de referència oficial aplicable, que podrà ser:

- EURIBOR A UN ANY*
- O bé el tipus mitjà dels préstecs hipotecaris per adquisició de vivenda a més de tres anys d'entitats de crèdit a Espanya (IRPH).**

*i**: vegeu quadre evolutiu mostrat a l'apartat 5 "Quadre evolutiu dels diversos tipus de referència oficials"

2.- Tipus d'interès de demora. En el cas de quotes vençudes i no pagades, aquestes reportaran un interès de demora a un tipus nominal equivalent a dos punts percentuals per damunt de l'interès ordinari pactat i sense que en cap cas pugui arribar a ser superior a tres vegades l'interès legal del diner, límit màxim fixat per la Llei hipotecaria.

Fecha: ___/___/___

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____

Pág. 7 / 11

14. SENSIBILITAT DE LES OSCIL·LACIONS DE L'IMPORT DEL PRÉSTEC

Si contracteu un préstec a tipus d'interès variable o mixt, heu de tenir en compte que qualsevol variació a l'alça o a la baixa del tipus d'interès de referència utilitzat suposarà una variació en l'import de les quotes, podent per això incrementar-se o reduir-se a la part d'aquestes destinada a amortització i pagament d'interessos.

A continuació, us mostrarem un estudi de sensibilitat de les oscil·lacions en l'import total d'un préstec de 150.000 euros (seguint amb l'exemple exposat a l'apartat 6), de 25 anys de durada, amb la comunicació de l'import més alt i més baix que pugui tenir la quota mensual al llarg del període d'amortització previst, en base a la fluctuació que ha sofert l'índex de referència EURIBOR a 1 any i IRPF en els darrers 25 anys:

Tipus d'Interès de Referència utilitzada: **Euribor** a 1 any

Variació experimentada últims dos anys: 0,395 punts.

Màxim Valor Últims **Vint-i-cinc** anys: 5,393 (01/08/2008)

Mínim Valor Últims **Vint-i-cinc** anys: -0,057 (04/10/2016)

Import de la quota que en resultaria, durant el període variable, tenint en compte un marge de 1,99, calculada amb els tipus mínim i màxim esmentats: **549,42 Euros / 1.036,83 Euros**

Import Total a reemborsar (segons tipus màxim): 373.258,80

Import Total a reemborsar (segons tipus mínim): 197.791,20

Tipus d'Interès de Referència utilitzat: **IRPH**

Variació experimentada últims dos anys: 1,059 punts.

Màxim Valor Últims **Vint-i-cinc** anys: 6,390 (31/01/2001)

Mínim Valor Últims **Vint-i-cinc** anys: 1,890 (20/06/2016)

Import de la quota que en resultaria, durant el període variable, tenint en compte un marge de 1,00, calculada amb els tipus mínim i màxim esmentats: **623,54 Euros / 1.037,55 Euros**

Import Total a reemborsar (segons tipus màxim): 373.518,00

Import Total a reemborsar (segons tipus mínim): 224.474,40

15. CLÀUSULES O CONTRACTES ACCESSORIS QUE PUGUIN ALTERAR EL TIPUS D'INTERÈS O EL PREU DEL PRÉSTEC

Els nostres préstecs NO tenen clàusules sòl i sostre.

Segons l'esmentat a l'apartat 7 "Advertències", podreu beneficiar-vos d'una o diverses bonificacions de tipus d'interès i diferencial aplicable (en cas de préstecs a tipus d'interès variable o mixt) en cas de contractació dels productes esmentats. Si aquest és el cas, haureu de tenir en compte que la seva cancel·lació abans dels terminis pactats portarà aparellada la pèrdua de les bonificacions obtingudes i, per tant, es produirà una pujada del tipus aplicable equivalent a la bonificació de tipus pèrdua.

En tot cas, una vegada que ens hagueu facilitat la informació sobre les vostres necessitats de finançament, la vostra situació financera i les vostres preferències, us proporcionarem una FITXA D'INFORMACIÓ PERSONALITZADA, en els termes descrits a l'Apartat 11, en el qual us informarem amb exactitud del cost de cadascun dels productes a contractar, el termini de durada mínim d'aquests i la bonificació associada a cadascun d'ells. Addicionalment, us informarem del tipus i diferencial màxim (no bonificats) i del tipus i diferencial mínim (bonificats), així com la corresponent TAE en cadascun dels dos supòsits. Igualment, us farem lliurament d'OFERTA VINCULANT també segons els termes descrits a l'apartat 11.

Fecha: ___/___/____

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____

Pág. 8 / 11

16. INDICACIONS FISCALS I AJUTS PÚBLICS

Llei de l'impost sobre la renda de les persones físiques (IRPF) elimina, amb efectes des de l'1 de gener de 2013, deducció per inversió en vivenda habitual i, conseqüentment, el seu corresponent tram autonòmic.

L'impost sobre transmissions patrimonials i actes jurídics documentats, que grava la constitució d'hipoteca és un impost el rendiment del qual es troba cedit a les comunitats autònomes, que posseeixen competències normatives sobre el mateix. Això significa que el tipus màxim aplicable varia d'una comunitat autònoma a una altra, així com els tipus reduïts i els supòsits en els quals es poden aplicar. D'aquí que en l'exemple representatiu que us mostrem a l'apartat 6, per a un préstec hipotecari de 150.000 euros, us indiquem diferents imports màxims, segons la comunitat autònoma.

Igualment, a l'hora d'aplicar els diferents tipus reduïts, existeixen multituds de supòsits diferents en funció del nombre d'integrats de la unitat familiar, edat, import del préstec, superfície de la vivenda, ingressos, etc., per la qual cosa en aquest moment no és possible determinar amb major grau de precisió l'import exacte. No obstant això, podeu consultar aquesta informació a la pàgina web de la vostra corresponent comunitat autònoma.

Tingueu en compte també que podrien existir ajuts públics per a determinats col·lectius o supòsits, ja sigui a nivell local, autonòmic o nacional. Per conèixer-los en profunditat, haureu de posar-vos en contacte directament amb les diferents institucions públiques implicades, en ordre a conèixer si poguéssiu ser beneficiari de qualsevol tipus d'ajut.

17. MITJANS DE RECLAMACIÓ I SISTEMES DE RESOLUCIÓ EXTRAJUDICIAL DE CONFLICTES.

Servei d'Atenció al Client:	
Adreça	Carrer Consuegra 3, 28036
Telèfon	902 020 120
Correu electrònic	atencionalcliente@uci.com
Defensor del Client:	Lucía Lucero Gallardo (defensordelcliente.financieras@gmail.com)
Adreça:	Av. de la Industria, núm. 18 - 28760 Tres Cantos (Madrid)
Telèfon	91.806.00.99
SERVEI DE RECLAMACIONS DEL BANCO DE ESPAÑA En cas de desacord amb el departament d'atenció al client de l'entitat de crèdit, o transcorreguts dos mesos sense resposta del mateix, podeu adreçar una reclamació (, sempre que ho desitgeu, formular una consulta o queixa) al servei de reclamacions del Banco de España (91.338.65.30): - Per escrit adreçat al servei de reclamacions, c/ Alcalá, 48; 28014 Madrid. - Per via electrònica a la pàgina http://www.bde.es	
UCI no es troba subjecta ni adherida a cap sistema d'arbitratge com a fórmula de resolució extrajudicial de conflictes.	

Fecha: ___/___/___

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____

Pág. 9 / 11

18. DETERMINACIÓ DE LES QUANTITATS DEGUDES

Tal i com s'indica a l'apartat 13, en cas de quotes vençudes a un tipus nominal equivalent a dos punts percentuals per damunt de l'interès ordinari pactat sense que en cap cas pugui ser superior a tres vegades l'interès legal del diner.

En el supòsit que pel seu incompliment, UCI donés per vençuda la totalitat del capital pendent de pagament, el tipus nominal d'interès de demora aplicable serà l'equivalent a dos punts percentuals per damunt de l'interès ordinari pactat, calculat sobre el total del deute i que es reportarà des de la data del venciment esmentat anticipat fins a la del pagament efectiu de la mateixa. En cap cas, pot arribar a ser superior a tres vegades l'interès legal del diner. En el cas que es tracti d'un préstec hipotecari concedit per a l'adquisició de la vivenda habitual i garantit amb hipoteca constituïda sobre la mateixa, els interessos de demora només podran reportar-se sobre el principal pendent de pagament.

19. EXPRESSIÓ MANUSCRITA EN RELACIÓ A L'ADVERTÈNCIA DELS POSSIBLES RISCOS DERIVATS DEL CONTRACTE

Segons disposa la Llei 1/2013, de 14 de maig, de mesures per reforçar la protecció als deutors hipotecaris, reestructuració de deute i lloguer social, s'exigirà que l'escriptura pública inclogui, al costat de la signatura del client, una expressió manuscrita per la qual el prestatari manifesti que ha estat adequadament advertit dels possibles riscos derivats del contracte.

1. S'estipulen limitacions a la variabilitat del tipus d'interès, del tipus de les clàusules sòl i sostre, en les quals el límit de variabilitat a la baixa sigui inferior al límit de variabilitat a l'alça;
2. Que portin associada la contractació d'un instrument de cobertura del risc de tipus d'interès, o bé;
3. Que es concedeixin en una o diverses divises.

Tal i com us hem indicat en apartats anteriors, cap préstec d'UCI té ni ha tingut en el passat, clàusules del tipus "sòl i sostre", ni es concedeixen préstecs en divises.

Si us oferim la possibilitat, en els préstecs a tipus variable o mixt, de contractar a la vostra elecció un instrument de cobertura de risc de tipus d'interès. Per tant, arribat el cas i en el supòsit de contractar-lo a la vegada que el préstec hipotecari, sí us seria aplicable l'esmentat al primer paràgraf, de manera que el propi notari procediria a recollir l'expressió manuscrita esmentada per la vostra banda.

Seguint amb la mateixa filosofia d'aquesta obligació legal, UCI us sol·licitarà també expressió manuscrita en tots els casos, abans de procedir a la signatura davant de notari, en la qual us demanarem, tant a vós com a la resta d'intervinents, que ens confirmeu si heu estat informat de la possibilitat de contractar el vostre préstec a tipus d'interès fix, mixt o variable, de si se us ha lliurat tota la informació precontractual amb l'antelació suficient i sempre dins dels terminis legals, i si l'heu compresa.

20. GUIA D'ACCÉS AL PRÉSTEC HIPOTECARI

El Banco de España ha elaborat una Guia amb la finalitat que qui demani serveis bancaris de préstec hipotecari, disposin amb caràcter previ a la formalització dels mateixos, d'informació adequada per adoptar les seves decisions de finançament.

A continuació, us mostrem l'enllaç que us permetrà accedir a la guia esmentada a internet, a la pàgina web del Banco de España: http://www.bde.es/f/webbde/Secciones/Publicaciones/Folletos/Fic/Guia_hipotecaria_2013.pdf

A les pàgines d'internet del Banco de España (portal del client bancari) podreu ampliar la informació bàsica continguda en aquesta guia (www.bde.es/clientebanca/home.htm)

També podreu accedir còmodament tant a la Guia d'accés al préstec hipotecari com al Portal del client bancari del Banco de España, mitjançant un accés que trobareu a la pàgina web d'UCI: <https://www.uci.com>

Fecha: ___/___/___

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____

Pág. 10 / 11

Us recordem que addicionalment al lliurament d'aquesta Fitxa d'Informació en suport paper, la tindreu també a la vostra disposició a la pàgina web d'UCI (<https://www.uci.com>).

Si us plau, us preguem que ens acuseu rebut de la data de recepció de les dues còpies que us lliurem d'aquest document, datant i signant totes i cadascun dels fulls que componen aquest document. Una vegada signat i datat cada exemplar en tots els seus fulls, una còpia serà per a vós i una altra per a l'UCI.

Signat:

Executiu de Comptes
Unión de Créditos Inmobiliarios, S.A., EFC

Fecha: ___/___/____

Nombre y Apellidos del Solicitante: _____

Firma del solicitante: _____

Pág. 11 / 11