



PRÉSTAMO HIPOTECARIO PARA PERSONAS CONSUMIDORAS Y USUARIAS

La información resaltada en negrita es especialmente relevante

El presente documento se extiende en la fecha indicada al final de este documento, en respuesta a su solicitud de información, y es **adicional al documento Información Precontractual al que sirve de complemento, y no conlleva para Banca March S.A. la obligación de concederle un préstamo.** La información incorporada tiene carácter meramente orientativo. Se ha elaborado basándose en las condiciones actuales del mercado atendiendo a un préstamo estándar de 150.000 euros a un plazo de 25 años. La oferta personalizada posterior puede diferir en función de la variación de dichas condiciones o como resultado de la obtención de la información sobre sus preferencias y condiciones financieras.

1. SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN DEL PRÉSTAMO

CABEN DOS SISTEMAS DE AMORTIZACIÓN:

Amortización constante:

En el cual la **devolución del capital** deberá efectuarse en cuotas mensuales **iguales y sucesivas, que se componen de un importe de capital constante que se calcula dividiendo el capital del préstamo entre el número de cuotas. A este importe del capital se le suman los intereses de cada periodo**, que se liquidarán por meses vencidos, computándose siempre sobre el saldo vivo de capital existente en cada momento.

Cuota constante:

En el cual la devolución del capital del préstamo y el pago de sus intereses, deberá efectuarse en cuotas mensuales sucesivas comprensivas de capital e intereses, **calculadas por el sistema francés de amortización.** La cuota comprensiva de capital e intereses será invariable en los casos de tipo de interés fijo y está compuesta de una parte de intereses en función del capital pendiente y de otra parte de capital creciente. Y si el préstamo fuera a interés variable, las **cuotas resultantes** a aplicar en cada nuevo periodo de intereses se calcularán por el indicado sistema francés de amortización de acuerdo con el principal pendiente al principio de ese periodo, el tiempo que reste de vigencia de la operación y el tipo de interés aplicable.

2. TABLA DE OSCILACIONES EN LA CUANTÍA TOTAL DEL PRÉSTAMO A INTERÉS VARIABLE

Sobre un ejemplo representativo de un préstamo a interés variable de un capital de 150.000,00 € y con un plazo de duración de 25 años, se incorpora la siguiente tabla de oscilaciones de la cuota mensual de amortización y de la cuantía total de dicho préstamo durante referido plazo, con indicación del importe más alto y más bajo que podría alcanzar la misma, teniendo en cuenta para su cálculo un tipo de interés determinado en base a la fluctuación que ha sufrido durante los últimos veinticinco años, o desde su creación en caso de ser posterior a tal plazo, la referencia Euribor 1 año (BOE):

A continuación se muestra el ejemplo referenciado calculado con el tipo de interés más bajo de los últimos 25 años, es decir, el de julio de 2016, que fue Euribor -0,056%, adicionando un diferencial del 2,20% (diferencial estándar).

Importe del préstamo: 150.000 euros

Duración del préstamo: 300 meses

Tipo de interés: 2,144 %

AÑO	CUOTA	INTERÉS	CAPITAL	CAPITAL PENDIENTE
1	648,62 €	3.215,04 €	4.568,40 €	145.431,60 €
2	648,62 €	3.114,75 €	4.668,69 €	140.762,91 €
3	648,62 €	3.020,68 €	4.762,76 €	136.000,15 €
4	648,62 €	2.907,66 €	4.875,78 €	131.124,37 €
5	648,62 €	2.800,62 €	4.982,82 €	126.141,55 €
6	648,62 €	2.691,19 €	5.092,25 €	121.049,30 €
7	648,62 €	2.586,65 €	5.196,79 €	115.852,51 €
8	648,62 €	2.465,30 €	5.318,14 €	110.534,37 €
9	648,62 €	2.348,55 €	5.434,89 €	105.099,48 €
10	648,62 €	2.229,23 €	5.554,21 €	99.545,27 €
11	648,62 €	2.113,20 €	5.670,24 €	93.875,03 €
12	648,62 €	1.982,78 €	5.800,66 €	88.074,37 €
13	648,62 €	1.855,42 €	5.928,02 €	82.146,35 €
14	648,62 €	1.725,26 €	6.058,18 €	76.088,17 €
15	648,62 €	1.596,76 €	6.186,68 €	69.901,49 €
16	648,62 €	1.456,42 €	6.327,02 €	63.574,47 €
17	648,62 €	1.317,52 €	6.465,92 €	57.108,55 €
18	648,62 €	1.175,54 €	6.607,90 €	50.500,65 €
19	648,62 €	1.033,41 €	6.750,03 €	43.750,62 €
20	648,62 €	882,26 €	6.901,18 €	36.849,44 €
21	648,62 €	730,76 €	7.052,68 €	29.796,76 €
22	648,62 €	575,89 €	7.207,55 €	22.589,21 €
23	648,62 €	418,89 €	7.364,55 €	15.224,66 €
24	648,62 €	255,96 €	7.527,48 €	7.697,18 €
25	648,62 €	90,70 €	7.697,18 €	---
TOTAL	44.590,44 €	150.000,00 €		

A continuación se muestra el ejemplo referenciado calculado con el tipo de interés más bajo de los últimos 25 años, es decir, el de julio de 2016, que fue Euribor -0,056% (si es negativo sea sumirá valor cero), adicionando un diferencial del 2,256% (diferencial estándar).

Importe del préstamo: 150.000 euros

Duración del préstamo: 300 meses

Tipo de interés: 2,200 %

AÑO	CUOTA	INTERÉS	CAPITAL	CAPITAL PENDIENTE
1	652,83 €	3.299,36 €	4.534,60 €	145.465,40 €
2	652,83 €	3.197,16 €	4.636,80 €	140.828,60 €
3	652,83 €	3.101,35 €	4.732,61 €	136.095,99 €
4	652,83 €	2.986,04 €	4.847,92 €	131.248,07 €
5	652,83 €	2.876,77 €	4.957,19 €	126.290,88 €
6	652,83 €	2.765,06 €	5.068,90 €	121.221,98 €
7	652,83 €	2.658,28 €	5.175,68 €	116.046,30 €
8	652,83 €	2.534,22 €	5.299,74 €	110.746,56 €
9	652,83 €	2.414,80 €	5.419,16 €	105.327,40 €
10	652,83 €	2.292,67 €	5.541,29 €	99.786,11 €
11	652,83 €	2.173,89 €	5.660,07 €	94.126,04 €
12	652,83 €	2.040,25 €	5.793,71 €	88.332,33 €
13	652,83 €	1.909,69 €	5.924,27 €	82.408,06 €
14	652,83 €	1.776,17 €	6.057,79 €	76.350,27 €
15	652,83 €	1.644,30 €	6.189,66 €	70.160,61 €
16	652,83 €	1.500,19 €	6.333,77 €	63.826,84 €
17	652,83 €	1.357,46 €	6.476,50 €	57.350,34 €
18	652,83 €	1.211,51 €	6.622,45 €	50.727,89 €
19	652,83 €	1.065,30 €	6.768,66 €	43.959,23 €
20	652,83 €	909,72 €	6.924,24 €	37.034,99 €
21	652,83 €	753,71 €	7.080,25 €	29.954,74 €
22	652,83 €	594,14 €	7.239,82 €	22.714,92 €
23	652,83 €	432,29 €	7.401,67 €	15.313,25 €
24	652,83 €	264,19 €	7.569,77 €	7.743,48 €
25	652,83 €	93,62 €	7.743,48 €	---
TOTAL	45.852,14 €	150.000,00 €		

A continuación se muestra el ejemplo referenciado calculado con el tipo de interés más alto de los últimos 25 años, es decir, el Mibor de diciembre de 1992, que fue Mibor 14,507%.

Importe del préstamo: 150.000 euros

Duración del préstamo: 300 meses

Tipo de interés: 14,507 %

AÑO	CUOTA	INTERÉS	CAPITAL	CAPITAL PENDIENTE
1	1.888,00 €	22.014,94 €	641,06 €	149.358,94 €
2	1.888,00 €	21.914,01 €	741,99 €	148.616,95 €
3	1.888,00 €	21.863,21 €	792,79 €	147.824,16 €
4	1.888,00 €	21.672,41 €	983,59 €	146.840,57 €
5	1.888,00 €	21.517,58 €	1.138,42 €	145.702,15 €
6	1.888,00 €	21.338,37 €	1.317,63 €	144.384,52 €
7	1.888,00 €	21.195,01 €	1.460,99 €	142.923,53 €
8	1.888,00 €	20.900,98 €	1.755,02 €	141.168,51 €
9	1.888,00 €	20.624,71 €	2.031,29 €	139.137,22 €
10	1.888,00 €	20.304,93 €	2.351,07 €	136.786,15 €
11	1.888,00 €	19.995,40 €	2.660,60 €	134.125,55 €
12	1.888,00 €	19.516,04 €	3.139,96 €	130.985,59 €
13	1.888,00 €	19.021,76 €	3.634,24 €	127.351,35 €
14	1.888,00 €	18.449,66 €	4.206,34 €	123.145,01 €
15	1.888,00 €	17.841,78 €	4.814,22 €	118.330,79 €
16	1.888,00 €	17.029,69 €	5.626,31 €	112.704,48 €
17	1.888,00 €	16.144,01 €	6.511,99 €	106.192,49 €
18	1.888,00 €	15.118,94 €	7.537,06 €	98.655,43 €
19	1.888,00 €	13.975,40 €	8.680,60 €	89.974,83 €
20	1.888,00 €	12.565,99 €	10.090,01 €	79.884,82 €
21	1.888,00 €	10.977,66 €	11.678,34 €	68.206,48 €
22	1.888,00 €	9.139,29 €	13.516,71 €	54.689,77 €
23	1.888,00 €	7.034,23 €	15.621,77 €	39.068,00 €
24	1.888,00 €	4.552,45 €	18.103,55 €	20.964,45 €
25	1.888,00 €	1.702,66 €	20.964,45 €	---
TOTAL	416.411,11 €	150.000,00 €		

3. BONIFICACIÓN POR CONTRATACIÓN COMBINADA DE PRODUCTOS EN PRÉSTAMOS A INTERÉS VARIABLE Y FIJO

En la Información Precontractual del préstamo, a la que este documento sirve de complemento, se detallan en su apartado **3. Tipo de Interés**, los productos, cuya contratación es accesoria y opcional, que podrán bonificar, en los términos indicados en dicho apartado, el diferencial del interés variable o el tipo fijo pactados; de modo que, en cada fecha de variación del tipo de interés -en préstamos a tipo variable- o de revisión del cumplimiento de condiciones -en préstamos a tipo fijo-, podrán aplicarse tales bonificaciones para el siguiente periodo, si procede en base a dicho cumplimiento y contratación.



4. GARANTÍAS

Como se informa expresamente en el apartado **2. Características del préstamo**, en la Información Precontractual, a la que este documento sirve de complemento, se le informa que los titulares del préstamo responden de su pago ante Banca March S.A., no solo con su vivienda y/o finca hipotecada, o cualquier otra garantía, sino con todos sus bienes presentes y futuros, y que los avalistas responden, a su vez, con todos sus bienes presentes y futuros. El hipotecante no deudor, en su caso, responde del préstamo con la finca hipotecada, no quedando afecta su responsabilidad personal, salvo que interviniera a su vez en calidad de parte avalista o garante.

5. TIPO DE INTERÉS DE DEMORA APLICABLE Y FORMA DE CÁLCULO

La Banca y la parte prestataria convienen que el capital pendiente de pago, que estuviere vencido y no satisfecho, devengará un interés de demora equivalente al **interés ordinario pactado incrementando en tres puntos porcentuales**, vigente en el momento del devengo de dichos intereses. El interés de demora será anual, liquidable y exigible junto al pago de la cantidad adeudada y sólo podrá devengarse sobre el principal pendiente de pago. Dichos intereses de demora no podrán ser capitalizados en ningún caso, salvo en el supuesto previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

6. DOCUMENTACIÓN A PRESENTAR ANTE BANCA MARCH S.A. PARA LA EVALUACIÓN DE LA SOLVENCIA DEL DEUDOR

Para evaluar la solvencia del Deudor por parte de Banca March S.A. será preciso que se aporte a ésta la siguiente documentación:

DOCUMENTACIÓN SOBRE DATOS PERSONALES DE TODOS LOS INTERVINIENTES

- Fotocopia de los documentos originales identificativos (DNI o NIF, tarjeta de residencia, pasaporte, etc.).
- Convenio regulador del régimen matrimonial o de separación en su caso.
- Declaración de bienes individualizados (documento interno de la entidad) con indicación de:
 - Datos identificativos de otros inmuebles y/o bienes: descripción física, localización y cargas que graven los mismos.
 - Datos identificativos de los vehículos: marca, modelo, matrícula, valor de mercado.
 - Cuentas en otras entidades bancarias, valores, fondos y planes de pensiones.
 - Compromisos de pago mensual del declarante (pensiones alimenticias, alquileres, etc.): con aportación de recibos que justifiquen los pagos.
 - Deudas en otras entidades bancarias: acreedor, vencimiento, garantía, destino, cuota mensual, saldo pendiente.
 - Deudas en otras entidades en las que se intervenga como avalista: Titular, entidad e importe garantizado por el declarante. Si existe endeudamiento externo a Banca March S.A., se deberá acreditar que se está al corriente de los pagos, mediante aportación de los últimos recibos pagados.

DOCUMENTACIÓN SOBRE INGRESOS DE TODOS LOS INTERVINIENTES

- Trabajadores por cuenta ajena: Tres últimas nóminas, contrato de trabajo y vida laboral (en función de la antigüedad en el trabajo actual).
- Trabajadores por cuenta propia: Último resumen anual de IVA, últimos pagos trimestrales, tres últimos recibos de seguros sociales y vida laboral.
- Declaración de la renta o en su defecto justificante de ingresos.
- Extractos bancarios de 6 últimos meses para aquellos que no sean clientes vinculados a Banca March S.A.



DOCUMENTACIÓN SOBRE LA GARANTÍA HIPOTECARIA

- Contrato de compraventa o documentación sobre el valor estimativo del inmueble objeto de financiación.
- Tasación del inmueble que vaya a servir de garantía en la operación.
- Verificación registral del inmueble que vaya a servir de garantía en la operación.
- Cuando el inmueble a hipotecar sea una vivienda y exista compraventa o arrendamiento, será necesaria la certificación de eficiencia energética.

7. TASACIÓN DE LA FINCA A HIPOTECAR

El cliente, en los términos previstos en el apartado 4. Gastos preparatorios de la Información Precontractual, a la que este documento sirve de complemento, **tiene derecho a aportar una tasación de la finca a hipotecar que habrá de ser aceptada por Banca March S.A. para estudiar la posible viabilidad de la finca en orden a garantizar el préstamo, siempre que dicha tasación aportada por el cliente esté certificada por un tasador homologado de conformidad con la Ley del Mercado Hipotecario y no se encuentre caducada según lo legalmente dispuesto, no pudiéndose, por tanto, cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que, en su caso, hubiera que realizar sobre dicha tasación.**

8. SEGURO

Respecto del seguro de daños (hogar, comercio y pyme), al considerarse dicho seguro como obligatorio por la normativa hipotecaria, el cliente tiene la opción de formalizar el contrato/póliza de seguro con cualquier otra compañía de seguros diferente a Generali, que es la compañía propuesta por Banca March, S.A., siempre que dicho seguro cubra las condiciones exigidas por Banca March, S.A. En cuanto a las condiciones del seguro que se exige:

El prestatario deberá mantener aseguradas las fincas hipotecadas contra el riesgo de incendio, daños o destrucción (conforme al cuadro de garantías que se indica a continuación) en Compañía de Seguros de Primer orden y de ámbito nacional por una suma no inferior a sus respectivos valores a efectos de seguro fijados en la tasación:

CUADRO GARANTÍAS HOGAR

INCENDIO Y OTROS DAÑOS	- Incendio, Explosión, Caída Rayo - Daños eléctricos
RIESGOS EXTENSIVOS	- Actos de Vandalismo - Lluvia, Viento, Pedrisco y Nieve - Inundación - Daños por humo - Choque o Impacto de Vehículos - Caída de Aeronaves - Ondas Sónicas - Derrame o escape Instalaciones - Caída de Árboles, Postes, Farolas y Antenas
DAÑOS POR AGUA	- Daños en los Bienes Asegurados
RESPONSABILIDAD CIVIL	- Responsabilidad Civil del Cabeza de Familia - Responsabilidad Civil Locativa
GARANTÍAS OPTATIVAS	
TODO RIESGO	
EMPLEADOS DOMÉSTICOS	

9. OFERTA VINCULANTE

Una vez que el cliente y Banca March S.A. hayan mostrado su voluntad de contratar el préstamo hipotecario, que se disponga de la tasación correspondiente del inmueble y que se hayan efectuado las oportunas comprobaciones sobre su situación registral y se haya evaluado favorablemente por Banca March S.A. la solvencia y la capacidad financiera del cliente, **éste tiene derecho a solicitar a Banca March S.A. la entrega de una oferta vinculante cuyas condiciones se ajustarán a las finalmente concedidas por la Entidad acreedora.** De haberse solicitado por el cliente a Banca March S.A., la oferta vinculante se facilitará mediante una Ficha Europea de Información Normalizada (FEIN) en la que, adicionalmente, se especificará que se trata de una oferta vinculante y que tendrá un plazo de vigencia de catorce días naturales desde su fecha de entrega.

10. DESGRAVACIONES FISCALES O AYUDAS PÚBLICAS

En función de las circunstancias personales de cada cliente, existen desgravaciones fiscales o ayudas públicas para la adquisición de vivienda.

11. NOTARIO

El cliente tiene el derecho, que se encuentra amparado en la normativa estatal vigente sobre régimen y organización del notariado, consistente en la libre elección de notario para el otorgamiento de la escritura en cuya virtud se formalice la operación.

12. RIESGOS Y ADVERTENCIAS

Le rogamos tome nota de los riesgos que conlleva un crédito hipotecario.

- Sus ingresos pueden variar. Asegúrese de que si sus ingresos disminuyen aún seguirá pudiendo hacer frente a sus cuotas hipotecarias.
- Tienen los titulares y los avalistas, si los hubiera, derecho a examinar el proyecto de documento contractual en el despacho del notario autorizante, con la antelación de 10 días naturales previos a su formalización ante el mismo.
- Pueden los Titulares, y los avalistas si los hubiera, perder su vivienda y/o la finca hipotecada o cualquier otra garantía si no efectúan sus pagos puntualmente.
- Si el tipo de interés a contratar es variable: Debe tener en cuenta el hecho de que el tipo de interés de este crédito no permanece fijo durante todo su período de vigencia.
- Serán de cuenta y cargo de la parte prestataria los gastos e impuestos comprendidos en los siguientes conceptos:
 - a. Los de tasación del/de los inmueble/s necesario para la concesión del préstamo, realizada por sociedad de tasación o servicio de tasación homologados, inscrito en el Registro Oficial de Sociedades de Tasación del Banco de España, así como los gastos que se puedan devengar durante la vigencia del préstamo para la actualización del valor de tasación, en cumplimiento de lo dispuesto en las normas contables del Banco de España y demás disposiciones vigentes en cada momento.
 - b. Los correspondientes a las copias de la escritura notarial del préstamo que se soliciten por su parte.
 - c. Los derivados de la conservación del inmueble hipotecado y del seguro de daños del mismo; así como los gastos de comunidad y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y cuantos otros graven directamente la finca.
 - d. Los derivados del seguro de vida del prestatario si se hubiere concertado.
 - e. Los gastos correspondientes a la comprobación de la situación registral del/de los inmueble/s.

- Serán de cuenta y cargo de la parte prestamista, es decir, Banca March, S.A.:
 - a. El arancel notarial correspondiente a la escritura de préstamo hipotecario, es decir, la escritura matriz.
 - b. Los correspondientes a las copias de la escritura notarial del préstamo hipotecario que se soliciten por su parte.
 - c. Los aranceles registrales para la inscripción de la hipoteca.
 - d. Los gastos de gestoría por la tramitación ante el Registro de la Propiedad y la Oficina Liquidadora de Impuestos de la escritura de préstamo hipotecario.
 - e. Los impuestos relativos a la operación hipotecaria que se formaliza en la escritura, es decir, la liquidación del Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, de conformidad con lo establecido en la normativa tributaria aplicable.

NOTAS:

1. Banca March S.A. se ha adherido voluntariamente desde el 1 de junio de 2013 al código de buenas prácticas regulado en el Real Decreto-ley 6/2012.
2. La firma de este documento no supone la obligación de contratar el préstamo.

Recibí, el Documento de Información Precontractual, con fecha: Nombre, Apellidos y firma de los Prestatarios:

