



FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL (FIPRE) / INFORMACIÓN GENERAL PRÉSTAMOS INMOBILIARIOS: HIPOTECA FIJA

La información resaltada en negrita es especialmente relevante

El presente documento se expide en respuesta a su solicitud de información, de acuerdo con la Orden EHA/2899/2011, de 28 de octubre, de transparencia y protección del cliente de servicios bancarios y no conlleva para Banca March la obligación de concederle un préstamo. La información incorporada tiene carácter meramente orientativo. Se ha elaborado basándose 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.

El banco no presta servicio de asesoramiento. La información que consta en este documento corresponde a un producto del propio prestamista.

1. ENTIDAD DE CRÉDITO

Identidad: Banca March, S.A. inscrita R.M.Baleares, F-76, T-410, L-334, H-PM-644 N.I.F.A07004021

Domicilio social: Av. Alexandre Rosselló, 8. 07002 Palma (Mallorca)

Número de teléfono: (+34) 971 779 111

Dirección de página electrónica: <http://www.bancamarch.es/>

Autoridad de supervisión: Banco de España (BDE) www.bde.es

Datos de contacto del servicio de atención al cliente: Persona de contacto: María del Mar Mainzer Estarellas

Domicilio: Av. Alexandre Rosselló, 8. 07002 Palma (Mallorca)

E-mail: atencion_cliente@bancamarch.es

Banca March, S.A. se encuentra adherida al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual, publicado por Real Decreto Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, mediante el cual se establecen medidas dirigidas a evitar la ejecución hipotecaria a través de la reestructuración de la deuda, o incluso la dación en pago permaneciendo como arrendatario durante dos años, siempre que en el procedimiento judicial no se haya anunciado la subasta o la vivienda hipotecada no tenga cargas posteriores a la hipoteca del Banco.

2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble:

Para Residentes: Hasta el 80% sobre tasación en caso de 1ª vivienda y hasta el 70% en caso de 2ª vivienda.

Para No Residentes: Hasta el 60% sobre tasación.

A modo de ejemplo:

- Valor del inmueble: 150.000 €.

- Importe máximo a financiar:

- Para Residentes: 120.000 € en el caso de 1ª vivienda y 105.000 € en caso de 2ª vivienda.
- Para No Residentes: 90.000€.

Finalidad: financiación para la adquisición de la primera o segunda vivienda.

Tipo de préstamo: préstamo a interés fijo con posibilidad de bonificación en función de los productos contratados con Banca March.

Caben dos sistemas de amortización:

- a) 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.
- b) 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.

Plazo de amortización:

- Para Residentes: plazo hasta 25 años en el caso de 1ª residencia y hasta 20 años en 2ª residencia.
- Para No Residentes: Plazo hasta 15 años.

Formas de garantía: Garantía Hipotecaria u otro derecho real de garantía sobre un inmueble de uso residencial, o sobre terrenos o inmuebles construidos o por construir cuando la finalidad del préstamo sea adquirir o conservar estos derechos de propiedad. A estos efectos, también se entenderán como inmobiliario para uso residencial aquellos elementos tales como trasteros, garajes y cualquier otro que sin constituir vivienda como tal cumple una función doméstica. El inmueble o terreno hipotecado deberá estar situado en territorio español.

Ejemplo representativo, Reembolso del préstamo y Consecuencias del incumplimiento del contrato de préstamo: (Ver contenido apartado 5. Ejemplo Representativo: Tasa Anual Equivalente Y Coste Total Del Préstamo).

3. TIPO DE INTERÉS

Clase y nivel del tipo de interés aplicable: **Fijo con posibilidad de bonificación en función de los productos contratados, con cuotas constantes, compuestas de capital e intereses.**

Tipo de interés Fijo: **Se fija utilizando un porcentaje fijo específico, de forma que el prestatario deberá satisfacer la misma cuota a lo largo de la vida del préstamo.**

Revisión del tipo de interés: **anual.**

BONIFICACIONES: En el caso de que se contrate una hipoteca con bonificaciones el tipo de interés fijo variará en función de los productos contratados. Véase la siguiente tabla para conocer las diferentes bonificaciones aplicadas sobre el diferencial:



TIPO 1. RELACIÓN DE PRODUCTOS Y/O SERVICIOS

Ejemplo representativo de hipoteca para Residentes a 25 años con Perfil Banca Personal y Privada:

2,30%	TIPO FIJO APLICABLE EN EL CASO EN QUE NO CONCURRA NINGUNA BONIFICACIÓN PACTADA
-0,20	si, durante el período de interés anterior a la revisión, cualquier titular del préstamo ha percibido mensualmente y sin interrupción, mediante abono en cualquier cuenta a la vista de cualquier titular del préstamo, los ingresos derivados de su condición de trabajador por cuenta ajena, donde se incluye: nómina, desempleo, prestaciones de la Seguridad Social y otros haberes pasivos, siempre que el abono se reciba de forma automática. En el caso de trabajadores por cuenta propia, si durante el período de interés anterior a la revisión cualquier prestatario hubiese atendido, mensualmente y sin interrupción los Seguros Sociales o recibos del Régimen Especial de Trabajadores Autónomos, mediante domiciliación bancaria en cualquier cuenta a la vista de cualquier titular del préstamo. Los traspasos internos entre cuentas del mismo titular o de cotitulares, no computarán a estos efectos.
-0,10	si, durante el período de interés anterior a la revisión, cualquiera de los titulares del préstamo, ha sido tomador de un seguro de vida asociado al préstamo hipotecario, contratado con March Vida, Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros, a través del operador de banca-seguros de Banca March (inscripción DGS y FP: OV-0040), por importe igual o superior al capital pendiente de amortizar en cada revisión y está al corriente de pago en la fecha de revisión. En el supuesto de que algunos de los titulares fueran tomadores de diferentes seguros de vida, a los efectos antes indicados, se sumará el importe de capital asegurado de los diferentes seguros.
-0,10	si, durante el período de interés anterior a la revisión, cualquiera de los titulares del préstamo ha tenido suscrito uno de los siguientes productos: Fondo de Inversión comercializado por Banca March(*), Plan de Pensiones individual o Plan de Previsión Social Individual promovido por Banca March (**), Plan de Previsión Asegurado o Plan Individual de Ahorro Sistemático formalizado con March Vida Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros; siempre que, dentro de aquel período, hayan realizado alguna aportación a cualquiera de estos productos por importe igual o superior a 1.200 euros anual y acumulativo.
-0,10	si, durante el período de interés anterior a la revisión, cualquiera de los titulares del préstamo, ha sido tomador de un seguro de daños (Hogar, Comercio y Pyme) con un capital asegurado de importe igual o superior al "valor o coste de construcción a nuevo" que figura en la tasación del inmueble a la fecha de la firma del presente préstamo, contratado a través del operador de banca-seguros de Banca March (***) (inscripción DGS y FP: OV-0040), y está al corriente de pago en la fecha de revisión.
1,80%	TIPO FIJO APLICABLE EN EL CASO EN QUE CONCURRAN TODAS LAS BONIFICACIONES PACTADAS

Condiciones para las hipotecas bonificadas:

La aplicación de las reducciones o bonificaciones especificadas anteriormente se regirá por las siguientes condiciones:

- La titularidad del préstamo se debe mantener inalterable.
- Las reducciones o bonificaciones son independientes entre sí y tienen carácter acumulativo, de tal forma que, si concurren todas las circunstancias anteriormente detalladas, el tipo aplicable se reducirá, para la anualidad correspondiente, en 0,50 puntos.
- En el caso en el que concurren todas las bonificaciones indicadas, el tipo de interés fijo será del 1,80 % nominal anual.
- Si, durante la vigencia del préstamo, el deudor incurriese en mora en el cumplimiento de las obligaciones de cargo por período superior a 90 días, quedarán sin efecto las reducciones o bonificaciones del diferencial, aplicándose en la siguiente revisión del tipo de interés y hasta el vencimiento final del préstamo, el margen o diferencial fijado sin ninguna reducción o bonificación.
- Cuando el seguro de daños sea contratado mediante otra compañía aseguradora, el cliente deberá aportar el comprobante en vigor del seguro de daños en el plazo de 45 días de antelación a la revisión para acogerse a la bonificación.

TIPO 1. RELACIÓN DE PRODUCTOS Y/O SERVICIOS

Ejemplo representativo de hipoteca para No Residentes a 15 años con Perfil Banca Personal y Privada:

2,00%	TIPO FIJO APLICABLE EN EL CASO EN QUE NO CONCURRA NINGUNA BONIFICACIÓN PACTADA
-0,10	si, durante el período de interés anterior a la revisión, cualquiera de los titulares ha tenido contratada una tarjeta de crédito, siempre que, dentro de aquel período, haya realizado un consumo (compras) por importe igual o superior a 3.000 euros.
-0,20	si, durante el período de interés anterior a la revisión, cualquiera de los titulares del préstamo, ha sido tomador de un seguro de vida asociado al préstamo hipotecario, contratado con March Vida, Sociedad Anónima de Seguros y Reaseguros, a través del operador de banca-seguros de Banca March (inscripción DGS y FP: OV-0040), por importe igual o superior al capital pendiente de amortizar en cada revisión y está al corriente de pago en la fecha de revisión. En el supuesto de que algunos de los titulares fueran tomadores de diferentes seguros de vida, a los efectos antes indicados, se sumará el importe de capital asegurado de los diferentes seguros.
-0,10	si, durante el período de interés anterior a la revisión, cualquiera de los titulares del préstamo ha tenido suscrito un Fondo de Inversión comercializado por Banca March, siempre que, dentro de aquel período, hayan realizado alguna aportación al mismo por importe igual o superior a 1.200 euros anual y acumulativo. (*)
-0,10	si, durante el período de interés anterior a la revisión, cualquiera de los titulares del préstamo, ha sido tomador de un seguro de daños (Hogar, Comercio y Pyme) con un capital asegurado de importe igual o superior al "valor o coste de construcción a nuevo" que figura en la tasación del inmueble a la fecha de la firma del presente préstamo, contratado a través del operador de banca-seguros de Banca March*** (inscripción DGS y FP: OV-0040), y está al corriente de pago en la fecha de revisión.
1,50%	TIPO FIJO APLICABLE EN EL CASO EN QUE CONCURRAN TODAS LAS BONIFICACIONES PACTADAS

(*) Fondos de Inversión comercializados por BANCA MARCH, S.A. cuya entidad gestora sea MARCH ASSET MANAGEMENT, S.G.F.P.S.A.U. y cuya entidad depositaria sea BANCA MARCH, S.A.

(**) Planes de Pensiones del Sistema Individual comercializados por BANCA MARCH, S.A. cuya entidad gestora sea MARCH GESTIÓN DE PENSIONES, S.G.F.P., S.A.U. y cuya entidad depositaria sea BANCA MARCH, S.A. Banca March distribuye seguros como operador de banca-seguros vinculado. Inscripción DGS y FP: OV-0040.

(***) O mediante cualquier otra compañía aseguradora, en cuyo caso el seguro deberá cumplir con las condiciones de las garantías del seguro exigidas por Banca March, S.A. (exigencias desarrolladas en el punto 4) y deberá aportar el comprobante en vigor del seguro de daños en el plazo de 45 días de antelación a la revisión para acogerse a la bonificación.

TIPO 2. RELACIÓN DE PRODUCTO Y/O SERVICIOS

Ejemplo representativo de hipoteca para no residentes a 15 años con Perfil Banca Personal y Privada:

2,00%	TIPO FIJO EN EL CASO QUE NO CONCURRA NINGUNA BONIFICACIÓN PACTADA
-0,10	si, durante el período de interés anterior a la revisión, cualquiera de los titulares del préstamo, ha sido tomador de un seguro de daños (Hogar, Comercio y Pyme) con un capital asegurado de importe igual o superior al “valor o coste de construcción a nuevo” que figura en la tasación del inmueble a la fecha de la firma del presente préstamo, contratado a través del operador de banca-seguros de Banca March (inscripción DGS y FP: OV-0040), y está al corriente de pago en la fecha de revisión.(*)
-0,40	si, durante los seis últimos meses anteriores a la revisión del tipo de interés, cualquiera de los titulares mantiene un patrimonio mínimo de 300.000 euros en cualquiera de los siguientes productos: Valores, Fondos de Inversión internos o Fondos de Inversión externos promovidos por Banca March, S.A. (Entidad Gestora: March Asset Management, S.G.I.I.C., S.A.U.)
1,50%	TIPO FIJO APLICABLE EN EL CASO QUE CONCURRAN TODAS LAS BONIFICACIONES PACTADAS

(*) O mediante cualquier otra compañía aseguradora, en cuyo caso el seguro deberá cumplir con las condiciones previstas en el documento denominado “Información sobre las condiciones de las garantías del seguro que se exige”, que se entrega junto con esta ficha (FEIN).

Condiciones para las hipotecas bonificadas:

La aplicación de las reducciones o bonificaciones especificadas anteriormente se regirá por las siguientes condiciones:

- La titularidad del préstamo se debe mantener inalterable.
- Las reducciones o bonificaciones son independientes entre sí y tienen carácter acumulativo, de tal forma que, si concurren todas las circunstancias anteriormente detalladas, el tipo aplicable se reducirá, para la anualidad correspondiente, en 0,50 puntos.
- En el caso en el que concurren todas las bonificaciones indicadas, el tipo de interés fijo será del 1,50 % nominal anual.
- Si, durante la vigencia del préstamo, el deudor incurriese en mora en el cumplimiento de las obligaciones de cargo por período superior a 90 días, quedarán sin efecto las reducciones o bonificaciones del diferencial, aplicándose en la siguiente revisión del tipo de interés y hasta el vencimiento final del préstamo, el margen o diferencial fijado sin ninguna reducción o bonificación.
- Cuando el seguro de daños sea contratado mediante otra compañía aseguradora, el cliente deberá aportar el comprobante en vigor del seguro de daños en el plazo de 45 días de antelación a la revisión para acogerse a la bonificación.

4. VINCULACIONES Y GASTOS PREPARATORIOS

Para la formalización de esta Hipoteca es requisito indispensable ser persona física, y mayor de edad.

PRODUCTOS Y SERVICIOS COMBINADOS

Productos relacionados en el apartado 3 anterior, relativo al “Tipo de interés”.

Respecto del seguro de daños (hogar, Comercio y Pyme), al considerarse dicho seguro como obligatorio por la normativa hipotecaria, el prestatario 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.

Condiciones exigidas por Banca March:

- 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	

GASTOS PREPARATORIOS

A la hora de contratar un préstamo hipotecario con Banca March, resulta exigible la tasación del inmueble, siendo los gastos que se derivan de esta acción, así como los correspondientes a la comprobación de la situación registral del inmueble, a cargo del cliente, aun cuando el préstamo no llegue a otorgarse por Banca March. Así mismo, Banca March S.A. aceptará cualquier tasación aportada por el cliente, siempre que esté certificada por un tasador homologado y no haya caducado y no procederá a cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que pudiera realizar por dicha tasación.

En los préstamos cuya finalidad sea la adquisición de vivienda, el cliente tiene derecho para designar, de mutuo acuerdo con Banca March, la persona o entidad que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble, la que se vaya a encargar de la gestión administrativa de la operación (gestoría), así como la entidad aseguradora que, en su caso, vaya a cubrir las contingencias que Banca March exija para la formalización del préstamo.

5. EJEMPLO REPRESENTATIVO: TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DEL PRÉSTAMO

Ejemplo representativo del importe total del préstamo, del coste del préstamo para el prestatario, del importe total adeudado por el prestatario y de la TAE.

PARA RESIDENTES

La T.A.E. ** aplicable a su préstamo es 2,40%

Comprende:

Tipo de interés 1r año: 1,80%

Revisión anual resto años: 1,80% a 2,30%

Comisión de apertura: 0,50% (mínimo 860 €)

Seguros: Seguro Vida y de Daños

Coste total del préstamo en términos absolutos:

Importe financiado: 120.000 €

Intereses: 29.106,84 €

Comisión de apertura: 860 €

Seguro Vida: 4.589,59 €

Seguro Daños: 210 €

Coste tasación: 467,06 €

Importe total adeudado por el prestatario: 163.269,50 €
(suma del Importe total más el Coste total)

El cálculo de la T.A.E.** y del coste total del préstamo se basan en los siguientes supuestos:

Plazo: 25 años

Carencia: sin carencia

Producto contratados: el cliente ha contratado y cumplido todas las condiciones que le dan derecho a la bonificación en el tipo de interés reflejado en el apartado 3º de este documento, tanto en el tipo del primer año como en las revisiones anuales posteriores.

Seguro Vida: prima única, calculada para una persona de 30 años

Seguro de Daños: prima anual, calculada para un continente de 125.000€ y un contenido de 20.000 €

Coste mantenimiento de la cuenta corriente de 60 € semestral

Valor de compraventa de 300.000 €
y Valor de Tasación de 400.000 €

PARA NO RESIDENTES

La T.A.E. ** aplicable a su préstamo es 2,41%

Comprende:

Tipo de interés 1r año: 1,50%

Revisión anual resto años: 1,50% a 2,00%

Comisión de apertura: 0,50% (mínimo 860 €)

Seguros: Seguro Vida y de Daños

Coste total del préstamo en términos absolutos:

Importe financiado: 90.000 €

Intereses: 10.560,28 €

Comisión de apertura: 860 €

Seguro Vida: 1.313,02 €

Seguro Daños: 210 €

Coste tasación: 467,06 €

Importe total adeudado por el prestatario: 108.173,37 €
(suma del Importe total más el Coste total)

El cálculo de la T.A.E.** y del coste total del préstamo se basan en los siguientes supuestos:

Plazo: 15 años

Carencia: sin carencia

Producto contratados: el cliente ha contratado y cumplido todas las condiciones que le dan derecho a la bonificación en el tipo de interés reflejado en el apartado 3º de este documento, tanto en el tipo del primer año como en las revisiones anuales posteriores.

Seguro Vida: prima única, calculada para una persona de 30 años

Seguro de Daños: prima anual, calculada para un continente de 125.000€ y un contenido de 20.000 €

Coste mantenimiento de la cuenta corriente de 60 € semestral

Valor de compraventa de 300.000 €
y Valor de Tasación de 400.000 €

**Esta T.A.E. se ha calculado bajo las siguientes hipótesis: que el capital ha sido dispuesto al 100%, sin carencia de capital, así como bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían, por tanto, esta TAE variará con las revisiones del tipo de interés, el contrato estará vigente durante el periodo de tiempo acordado y que el cliente cumplirá con todas sus obligaciones en los plazos acordados. En el caso de que el cliente no cumpla las condiciones establecidas en el apartado 3 para tener derecho a la bonificación, la TAE máxima será del 2,86 % para Residentes y del 2,85 % para No Residentes.

- Coste mantenimiento de cuenta asociada: En el caso en el que la cuenta corriente abierta en Banca March, S.A. se utilice única y exclusivamente con motivo de la formalización del préstamo, esta cuenta no devengará comisión alguna. En caso contrario, es decir, si dicha cuenta se utiliza para otras finalidades, devengará las comisiones pactadas.

- Otros costes no incluidos en el coste total del préstamo:
 - (i) Gastos correspondientes a la comprobación de la situación registral de la finca que vaya a servir de garantía al préstamo, al objeto de comprobar su titularidad (quién es efectivamente su propietario o propietarios) y si esa vivienda tiene alguna “carga”, es decir, si figura inscrita en el Registro de la Propiedad alguna deuda del propietario de cuyo pago responde la vivienda,
 - (ii) Copia de la escritura de préstamo hipotecario, en el caso de que ésta sea solicitada por el prestatario.

Reembolso del préstamo. Para un préstamo como el indicado en el apartado anterior, amortizado mediante el sistema de “cuota constante” proceden las siguientes cuotas de reembolso

PARA RESIDENTES:	PARA NO RESIDENTES:
- Número de cuotas: 300	- Número de cuotas: 180
- Importe cuotas: 299 cuotas de 497,02 € 1 última cuota de 497,86 €	- Importe cuotas: 179 cuotas de 558,67 € 1 última cuota de 558,35 €
- Periodicidad: mensual	- Periodicidad: mensual

Consecuencias del incumplimiento del contrato de préstamo. En caso de incumplir con el pago de las cuotas de capital e intereses, se producirán las siguientes consecuencias:

- Se devengará el interés de demora, por lo que se incrementará el coste del préstamo.
- En su caso puede conllevar la cancelación anticipada del préstamo y la reclamación o ejecución judicial o extrajudicial del mismo, con los costes y gastos judiciales pertinentes.
- La reclamación o ejecución judicial o extrajudicial conlleva la pública subasta del bien hipotecado, y por tanto la pérdida del mismo por parte de su titular.

INTERÉS DE DEMORA:

La Banca y a 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 incrementado 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. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

En caso de que la parte prestataria haga uso de la facultad de amortización anticipada total o parcial, o bien en caso de producirse una cancelación subrogatoria, se devengará la comisión que se indica a continuación.

INTERÉS FIJO:

- a) En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo o desde el día que resulta aplicable el tipo fijo, se establece una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la Banca, de conformidad con la forma de cálculo prevista a continuación, con el límite del 2 por ciento del capital reembolsado anticipadamente; y
- b) En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo desde el fin del período señalado en la letra a) hasta el final de la vida del préstamo, se establece una compensación o comisión a favor del prestamista que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir la Banca, de conformidad con la forma de cálculo prevista a continuación, con el límite del 1,5 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.

La pérdida financiera sufrida por el prestamista a la que se alude anteriormente 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 tipo de interés de actualización será el de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión. El índice o tipo de interés de referencia será el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años que publicará el Banco de España y al que se añadirá un diferencial pactado entre las partes. Este diferencial corresponde a la diferencia existente, en el momento de la formalización de este préstamo, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxima, en este momento, hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento. Se aplicará el tipo de interés de referencia de los anteriores que más se aproxime al plazo del préstamo que reste desde la cancelación anticipada hasta la próxima fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

En caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor, siempre que en ambos casos suponga la aplicación durante el resto de vigencia del contrato de un tipo de interés fijo en sustitución de otro variable, la compensación o comisión por reembolso o amortización anticipada no podrá superar la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo.

Transcurridos los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo el prestamista no podrá exigir compensación o comisión alguna en caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de acreedor en los que se pacte la aplicación, en adelante y para el resto de la vida del préstamo, de un tipo de interés fijo.

En todos los casos, la compensación o comisión se devengará sobre el importe de principal objeto de amortización y será liquidable y exigible en el momento de producirse la misma.