



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

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 personas físicas residentes: Hasta el 80% (incluye auto promotor) sobre tasación en caso de 1ª vivienda y hasta el 70% (incluye auto promotor) en caso de 2ª vivienda.**
- **Para personas físicas no residentes: si perciben sus ingresos en euros, hasta el 70% (incluye auto promotor) sobre tasación; si perciben sus ingresos en dólar USA, libra esterlina, franco suizo y países escandinavos, hasta el 60% sobre tasación.**
- **Para sociedades con domicilio social en España: Hasta el 70% sobre tasación vivienda, y con domicilio en países de la Unión Europea y balances en euros, hasta el 60% sobre tasación vivienda.**

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: 105.000 € en el caso de percibir sus ingresos en euros. / 90.000 euros en el caso de percibir sus ingresos en dólar USA, libra esterlina, franco suizo y países escandinavos.
- Para sociedades con domicilio social en España: 105.000 euros.
- Para sociedades con domicilio en países de la Unión Europea y balances en euros: 90.000 euros.
- Finalidad: financiación para la adquisición de la primera o segunda vivienda, o autoconstrucción de vivienda.
- Tipo de préstamo: Préstamo a interés fijo los 5 primeros años e interés variable el resto de vida del préstamo.

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.

En el caso de préstamos destinados a la autoconstrucción de vivienda se aplicará un periodo de carencia de como máximo 24 meses. Durante dicho periodo únicamente se liquidarán intereses con periodicidad mensual.

Plazo de amortización:

- **Para personas físicas residentes: plazo hasta 25 años.**
- **Para personas físicas no residentes: Plazo hasta 20 años.**
- **Para sociedades: 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:

- **Tipo de interés para el tramo Fijo:** Se fija utilizando un porcentaje fijo específico de forma que el prestatario deberá satisfacer la misma cuota durante el periodo de vigencia del tramo a tipo de interés fijo.
- **Tipo de interés para el tramo Variable:** Se fija utilizando la Referencia interbancaria a un año (Euribor) más un diferencial¹, que supone que el tipo de interés se va a ir modificando a lo largo de la vida del préstamo. El prestatario se compromete a pagar los intereses al tipo de interés que corresponda al valor del índice de referencia en cada momento más el diferencial pactado. De forma que el importe de las cuotas puede aumentar o disminuir.

1. Tipo de referencia del mercado hipotecario, publicado en el B.O.E. por el Banco de España, sin redondeos. Último índice publicado: Euribor 01.09.2023 = 4,073%.

Revisión del tipo de interés: anual.

Interés máximo para el tramo variable: sin interés máximo (salvo en caso de contratación de un CAP* como instrumento de cobertura del tipo de interés).

*** Instrumentos de cobertura de tipo de interés:**

- El CAP es un producto de cobertura de tipos de interés que permite al comprador limitar a un tipo de interés máximo (Tipo CAP) el Tipo Variable (Euribor) de un préstamo.

El cliente que contrata un CAP no asume ninguna obligación frente al banco, más allá del pago del coste del CAP, denominado la prima, que se liquida en el momento de la contratación, y cuya cuantía depende del nivel de protección elegido (es decir, el Tipo CAP), del importe contratado y del vencimiento del CAP, así como de las condiciones de mercado.

- El IRS o SWAP (en adelante, "IRS") sobre tipo de interés es un producto de cobertura de tipos de interés que permite al comprador decidir si quiere recibir un tipo de interés variable o un tipo de interés fijo. Si el comprador tiene un préstamo a tipo variable puede decidir comprar un ORS y recibir el mismo tipo variable que tiene el préstamo, sin tener en cuenta el diferencial, y a cambio pagar un tipo fijo.

El cliente que contrata un IRS asume la obligación frente al BANCO de pagar el tipo variable o fijo que se haya pactado. El Banco, a su vez, asume la obligación de pagar al cliente el tipo fijo o variable que haya pactado con el cliente.

4. VINCULACIONES Y GASTOS PREPARATORIOS

En el caso de personas físicas residentes y no residentes, para la formalización de esta Hipoteca es requisito indispensable ser 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. Cuando el seguro de daños sea contratado mediante otra compañía aseguradora, el cliente deberá aportar el comprobante en vigor del seguro de daños a lo largo de la vida del préstamo hipotecario.

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 TAE Variable* aplicable a su préstamo es **5,34% ***

Comprende:

Tipo de interés fijo del 1º al 5º año: **3,85%**

Revisión anual a partir del 6º: **Euribor a un año** + 1,25%**

Comisión de apertura: **0,50% (mínimo 1.200 €)*****

Importe financiado: 150.000 €

Total Intereses: 108.779,96 €

Comisión de apertura: 1.200 €

Seguro Daños: 210 € anual

Coste tasación: 467,06 €

Verificación registral: 23,01 €

Coste mantenimiento semestral cuenta corriente: 100 €

Coste total del préstamo: 120.720,03 €

Importe total adeudado por el prestatario: 270.720,03 €
(suma del Importe total más el Coste total)

Número de cuotas: 300

Importe cuotas:

60 cuotas de 779,38 €

239 cuotas de 883,40€

1 última cuota de 883,68 €

Periodicidad: mensual

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

Plazo: 25 años

Carencia: sin carencia

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

PARA NO RESIDENTES

La TAE Variable* aplicable a su préstamo es **5,28% ***

Comprende:

Tipo de interés fijo del 1º al 5º año: **3,85%**

Revisión anual a partir del 6º: **Euribor a un año** + 1,25%**

Comisión de apertura: **0,50% (mínimo 1.200 €) *****

Importe financiado: 150.000 €

Total Intereses: 81.975,86 €

Comisión de apertura: 1.200 €

Seguro Daños: 210 € anual

Coste tasación: 467,06 €

Verificación registral: 23,01 €

Coste mantenimiento semestral cuenta corriente: 100 €

Coste total del préstamo: 91.865,93 €

Importe total adeudado por el prestatario: 241.865,93 €
(suma del Importe total más el Coste total)

Número de cuotas: 240

Importe cuotas:

60 cuotas de 897,16 €

179 cuotas de 989,70 €

1 última cuota de 989,66 €

Periodicidad: mensual

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

Plazo: 20 años

Carencia: sin carencia

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

***El cálculo de la TAE Variable se ha realizado bajo la hipótesis de que no se realiza ninguna amortización anticipada, ni total ni parcial, durante toda la vida del préstamo y de que los índices de referencia no varían y, por tanto, podría variar con las revisiones del tipo de interés. Cuando el tipo de interés fijo aplicable durante el periodo inicial sea mayor que el tipo resultante de la suma del diferencial pactado y el índice de referencia vigente en la fecha de contratación, aplicable al resto del periodo, se tomará para el cálculo de la TAE Variable dicho tipo de interés fijo para toda la vida de la operación.**

**** Euribor a un año publicado en el B.O.E. de 1 septiembre de 2023: 4,073%.**

***** Se devengará de una sola vez y englobará la totalidad de los gastos de estudio, tramitación o concesión del préstamo u otros similares inherentes a la actividad del Banco ocasionada por la concesión del préstamo hipotecario.**

Seguro de Daños:

Seguro de daños (Hogar, Comercio y PYME) de 210 € anuales (prima calculada para un continente de 125.000 € y un contenido de 20.000 €). Seguro calculado para una hipoteca a 20 y 25 años y se ha tomado como referencia la prima correspondiente al primer año para toda la vida del préstamo. La contratación del seguro de daños (Hogar, Comercio y PYME) es obligatoria, siendo opcional la contratación a través de Banca March. Los productos contratados con Banca March se revisarán anualmente durante toda la vida del préstamo.

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 amortización francés por el cual la devolución del capital del préstamo y el pago de sus intereses, se efectuarán en cuotas mensuales constantes y sucesivas comprensivas de capital e intereses, calculadas conforme a la siguiente fórmula: $a = C_0 \times (i / 1 - (1+i)^{-n})$ donde: "a": cuota periódica constante, "C₀": capital prestado, "i": tipo de interés anual del préstamo y "n": número de periodos.

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.

En el caso de que el préstamo no se incluya en el ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, se devengará un interés de demora del 18%.

6. AMORTIZACIÓN ANTICIPADA

6.1. Préstamos incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario:

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.

INTERÉS VARIABLE

En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de 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 0,15 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 0,05 por ciento del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo. Si en la novación no se produjera amortización anticipada de capital, no podrá cobrarse comisión alguna por este concepto.

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.

6.2. Préstamos no incluidos en el ámbito de aplicación de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario:

Compensación por desistimiento. En las cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias tanto totales como parciales que se produzcan, la cantidad a percibir por la Banca en concepto de compensación por desistimiento será del 0.50% cuando la amortización anticipada se produzca dentro de los cinco primeros años de vida del préstamo, y del 0.25% cuando la amortización se produzca en un momento posterior a los cinco primeros años.

Compensación por riesgo de tipo de interés. En las cancelaciones subrogatorias y no subrogatorias, totales o parciales, de créditos o préstamos hipotecarios que se produzcan dentro de un periodo de revisión de tipos de interés cuya duración pactada sea superior a doce meses, en caso de que la amortización anticipada genere una pérdida a Banca March, S.A., la parte deudora deberá abonar a ésta la compensación por riesgo de tipo de interés acordada por las partes. Se entenderá por ganancia de capital por exposición al riesgo de tipo de interés la diferencia positiva entre el capital pendiente en el momento de la cancelación anticipada y el valor de mercado del préstamo o crédito. Cuando dicha diferencia arroje un resultado negativo, se entenderá que existe pérdida de capital para la entidad acreedora. El valor de mercado del préstamo o crédito 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.