



## FITXA D'INFORMACIÓ PRECONTRACTUAL (FIPRE) / INFORMACIÓ GENERAL PRÉSTECES IMMOBILIARIS: HIPOTECA MIXTA I

La informació destacada en negreta és especialment rellevant.

Aquest document s'emet en resposta a la seva sol·licitud d'informació, d'acord amb l'Ordre EHA/2899/2011, de 28 d'octubre, de transparència i protecció del client de serveis bancaris, i no implica l'obligació per a Banca March de concedir-li un préstec. La informació que conté és només orientativa. S'ha elaborat a partir de les condicions actuals del mercat. L'oferta personalitzada posterior pot diferir en funció de la variació d'aquestes condicions o com a conseqüència de l'obtenció de la informació sobre les seves preferències i condicions financeres.

El banc no presta servei d'assessorament. La informació continguda en aquest document correspon a un producte del prestador.

### 1. ENTITAT DE CRÈDIT

Identitat: **Banca March, S.A.**, inscrita al Registre Mercantil de Balears, F-76, T-410, L-334, H-PM-644, NIF A07004021

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

Número de telèfon: **(+34) 971 779 111**

Adreça web: **<http://www.bancamarch.es/>**

Autoritat de supervisió: **Banc d'Espanya (BDE) [www.bde.es](http://www.bde.es)**

Dades de contacte del servei d'atenció al client: **Persona de contacte: María del Mar Mainzer Estarellas**

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

Adreça electrònica: **[atencion\\_cliente@bancamarch.es](mailto:atencion_cliente@bancamarch.es)**

**Banca March, S.A.**, està adherida al Codi de bones pràctiques per a la reestructuració viable dels deutes amb garantia hipotecària sobre l'habitatge habitual, publicat pel Reial decret llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, pel qual s'estableixen mesures destinades a evitar l'execució hipotecària a través de la reestructuració del deute, o fins i tot la dació en pagament romanent com a llogater durant dos anys, sempre que en el procediment judicial no s'hagi anunciat la subhasta o l'habitatge hipotecat no tingui càrrecs posteriors a la hipoteca del banc.

### 2. CARACTERÍSTIQUES DEL PRÉSTEC

Import màxim del préstec disponible amb relació al valor del bé immoble:

- **Per a persones físiques residents: fins al 80% (inclou autopromotor) sobre taxació en cas de 1r habitatge i fins al 70% (inclou autopromotor) en cas de 2n habitatge.**
- **Per a persones físiques no residents: si perceben els ingressos en euros, fins al 70% (inclou autopromotor) sobre taxació; si perceben els ingressos en dòlar EUA, lliura esterlina, franc suís i països escandinaus, fins al 60% sobre taxació.**
- **Condicions de concessió del préstec hipotecari: es requereix que la unitat familiar i els titulars del préstec hipotecari percebin 4.000€ mensualment i sense interrupció, i que aquests siguin ingressos derivats de la seva condició de treballador/s per compte aliè i/o compte propi, on s'inclouen: nòmina, atur, prestacions de la Seguretat Social i altres havers passius.**

A tall d'exemple:

- Valor de l'immoble: 150.000 €.
- Import màxim a finançar:

- Per a residents: 120.000 € en el cas de 1r habitatge i 105.000 € en el cas de 2n habitatge.
- Per a no residents: 105.000 € en cas de percebre els seus ingressos en euros / 90.000 euros en cas de percebre els ingressos en dòlar EUA, lliura esterlina, franc suís y països escandinaus.
- Per a societats amb domicili social a Espanya: 105.000 euros.
- Per a societats amb domicili a països de la Unió Europea i balanços en euros: 90.000 euros.
- Finalitat: finançament per a l'adquisició del primer o segon habitatge, o autoconstrucció d'habitatge.
- Tipus de préstec: préstecs a interès fix els 4 primers anys i a interès variable la resta de vida del préstec.

Hi ha dos sistemes d'amortització:

- a) Amortització constant: la devolució del capital es farà en quotes mensuals iguals i successives, compostes d'un import de capital constant que es calcula dividint el capital del préstec pel nombre de quotes. A aquest import de capital s'hi sumen els interessos de cada període, que es liquiden per mesos vençuts i es computen sempre sobre el saldo viu de capital existent en cada moment.
- b) Quota constant: la devolució del capital del préstec i el pagament dels interessos es farà en quotes mensuals successives, comprensives de capital i interessos, calculades pel sistema francès d'amortització. La quota comprensiva de capital i interessos serà invariable en els casos de tipus d'interès fix i estarà composta per una part d'interessos en funció del capital pendent i una altra part de capital creixent. Si el préstec és a interès variable, les quotes resultants a aplicar en cada nou període d'interessos es calcularan pel sistema francès d'amortització, en funció del principal pendent a l'inici del període, del temps que quedi de vigència de l'operació i del tipus d'interès aplicable.

En el cas de préstecs destinats a l'autoconstrucció d'habitatge s'aplicarà un període de carència de 24 mesos com a màxim. Durant aquest període únicament es liquidaran interessos amb periodicitat mensual.

Termini d'amortització:

- **Per a persones físiques residents: termini fins a 30 anys.**
- **Per a persones físiques no residents: termini fins a 20 anys.**

Per a calcular aquest termini s'ha de tenir en compte que l'edat màxima del sol·licitant al venciment de l'operació no excedeixi els 75 anys.

Formes de garantia: garantia hipotecària o un altre dret real de garantia sobre un immoble d'ús residencial o sobre terrenys o immobles construïts o per construir quan la finalitat del préstec sigui adquirir o conservar aquests drets de propietat. A aquests efectes, també s'entendran com a immobiliari per a ús residencial elements com ara trasters, garatges i qualsevol altre que, sense constituir habitatge com a tal, compleixi una funció domèstica. L'immoble o terreny hipotecat haurà d'estar situat al territori espanyol.

Exemple representatiu, reemborsament del préstec i conseqüències de l'incompliment del contracte de préstec: vegeu el contingut de l'apartat 5. Exemple representatiu: taxa anual equivalent i cost total del préstec.

### 3. TIPUS D'INTERÈS

Classe i nivell del tipus d'interès aplicable:

- **Tipus d'interès per al tram fix:** es fixa mitjançant un percentatge fix específic, de manera que el prestatari haurà de satisfer la mateixa quota durant el període de vigència del tram a tipus d'interès fix.
- **Tipus d'interès per al tram variable:** es fixa mitjançant la referència interbancària a un any (euríbor) més un diferencial<sup>1</sup>, de manera que el tipus d'interès s'anirà modificant al llarg de la vida del préstec. El prestatari es compromet a pagar els interessos al tipus d'interès corresponent al valor de l'índex de referència en cada moment més el diferencial pactat. Per tant, l'import de les quotes pot augmentar o disminuir.

1. Tipus de referència del mercat hipotecari, publicat al BOE pel Banc d'Espanya, sense arrodoniments. Últim índex publicat: euríbor 01.02.2024 = 3,609%.

Revisió del tipus d'interès: anual.

Interès màxim per al tram variable: sense interès màxim (excepte en cas de contractació d'un CAP\* com a instrument de cobertura del tipus d'interès).

**\* Instruments de cobertura del tipus d'interès:**

- El CAP és un producte de cobertura de tipus d'interès que permet al comprador limitar el tipus variable (euríbor) d'un préstec a un tipus d'interès màxim (tipus CAP).

El client que contracta un CAP no assumeix cap obligació envers el banc, més enllà del pagament del cost del CAP, denominat prima, que es liquida en el moment de la contractació, i l'import del qual depèn del nivell de protecció triat (és a dir, el tipus CAP), de l'import contractat i del venciment del CAP, així com de les condicions del mercat.

- L'IRS o SWAP (en endavant, "IRS") sobre tipus d'interès és un producte de cobertura de tipus d'interès que permet al comprador decidir si vol rebre un tipus d'interès variable o un tipus d'interès fix. Si el comprador té un préstec a tipus variable, pot optar per comprar un ORS i rebre el mateix tipus variable que té el préstec, sense tenir en compte el diferencial, i a canvi pagar un tipus fix.

El client que contracta un IRS assumeix l'obligació envers el banc de pagar el tipus variable o fix que s'hagi pactat. El banc, per la seva banda, assumeix l'obligació de pagar al client el tipus fix o variable que hagi pactat amb el client.

## 4. VINCULACIONS I DESPESES PREPARATÒRIES

En el cas de persones físiques residents i no residents, per a la formalització d'aquesta hipoteca és requisit indispensable ser major d'edat.

### PRODUCTES I SERVEIS COMBINATS

Productes assenyalats a l'apartat 3 anterior, relatiu al "Tipus d'interès".

Pel que fa a l'assegurança de danys (llar, comerç i pime), com que la normativa hipotecària considera aquesta assegurança obligatòria, el prestatari té l'opció de formalitzar el contracte/pòlissa d'assegurança amb qualsevol altra companyia d'assegurances diferent de Generali, que és la companyia proposada per Banca March, S.A., sempre que aquesta assegurança cobreixi les condicions exigides per Banca March, S.A. Quan l'assegurança de danys sigui contractada mitjançant una altra companyia asseguradora, el client haurà d'aportar el comprovant en vigor de l'assegurança de danys al llarg de la vida del préstec hipotecari.

### Condicions exigides per Banca March:

- El prestatari haurà de mantenir assegurades les finques hipotecades contra el risc d'incendi, danys o destrucció (d'acord amb el quadre de garanties que s'indica a continuació) en una companyia d'assegurances de primer ordre i d'àmbit nacional per una suma no inferior als seus valors respectius als efectes d'assegurança fixats en la taxació:

### QUADRE GARANTIES LLAR

INCENDI I ALTRES DANYS	Incendi, explosió, caiguda llamp Danys elèctrics
RISCOS EXTENSIVS	Actes de vandalisme Pluja, vent, pedra i neu Inundació Danys per fum Xoc o impacte de vehicles Caiguda d'aeronaus Ones sòniques Vessament o escapament instal·lacions Caiguda d'arbres, pals, fanals i antenes
DANYS PER AIGUA	Danys en els béns assegurats
RESPONSABILITAT CIVIL	Responsabilitat civil del cap de família Responsabilitat civil locativa
GARANTIES OPTATIVES	
TOT RISC	
EMPLEATS DOMÈSTICS	

## DESPESES PREPARATÒRIES

A l'hora de contractar un préstec hipotecari amb Banca March, resulta exigible la taxació de l'immoble, i les despeses que es deriven d'aquesta acció, així com les corresponents a la comprovació de la situació registral de l'immoble, seran a càrrec del client, encara que Banca March no arribi a atorgar el préstec. Així mateix, Banca March, S.A., acceptarà qualsevol taxació aportada pel client, sempre que estigui certificada per un taxador homologat i no hagi caducat, i no procedirà a carregar cap despesa addicional per les comprovacions que pugués fer per aquesta taxació.

En els préstecs la finalitat dels quals sigui l'adquisició d'habitatge, el client té dret a designar, de mutu acord amb Banca March, la persona o entitat que durà a terme la taxació de l'immoble, la que s'encarregarà de la gestió administrativa de l'operació (gestoria), així com l'entitat asseguradora que, si escau, cobrirà les contingències que Banca March exigeixi per a la formalització del préstec.

## 5. EXEMPLE REPRESENTATIU: TAXA ANUAL EQUIVALENT I COST TOTAL DEL PRÉSTEC

Exemple representatiu de l'import total del préstec, del cost del préstec per al prestatari, de l'import total degut pel prestatari i de la TAE.

### RESIDENTS

La TAE Variable\* aplicable al seu préstec és del **5,07% \***

Inclou:

Tipus d'interès fix del 1r al 4è any: **3,60%**

Revisió anual a partir del 5è: **Euríbor a un any\*\* + 1,25%**

Comissió d'obertura: **0,30% (mínim 1.200 €)\*\*\***

Import finançat: 150.000 €

Total interessos: 126.109,81 €

Comissió d'obertura: 1.200 €

Assegurança de danys: 210 € anual

Cost de taxació: 467,06 €

Verificació registral: 23,01 €

Cost de manteniment semestral del compte corrent: 100 €

Cost total del préstec: 140.099,88€

Import total degut pel prestatari: 290.099,88 €  
(suma de l'import total més el cost total)

Nombre de quotes: 360

Import quotes:

48 quotes de 681,97 €

311 quotes de 780,05 €

1 última quota de 780,02 €

Periodicitat: mensual

El càlcul de la TAE variable\* i del cost total del préstec es basa en els supòsits següents:

Termini: 30 anys

Carència: sense carència

Valor de compravenda de 300.000 € i valor de taxació de 400.000 €

### NO RESIDENTS

La TAE Variable\* aplicable al seu préstec és del **5,17% \***

Inclou:

Tipus d'interès fix del 1r al 4è any: **3,60%**

Revisió anual a partir del 5è: **Euríbor a un any\*\* + 1,50%**

Comissió d'obertura: **0,30% (mínim 1.200 €)\*\*\***

Import finançat: 150.000 €

Total interessos: 79.686,50 €

Comissió d'obertura: 1.200 €

Assegurança de danys: 210 € anual

Cost de taxació: 467,06 €

Verificació registral: 23,01 €

Cost de manteniment semestral del compte corrent: 100 €

Cost total del préstec: 89.576,57 €

Import total degut pel prestatari: 239.576,57€  
(suma de l'import total més el cost total)

Nombre de quotes: 240

Import quotes:

48 quotes de 877,67 €

191 quotes de 976,87 €

1 última quota de 976,88 €

Periodicitat: mensual

El càlcul de la TAE variable\* i del cost total del préstec es basa en els supòsits següents:

Termini: 20 anys

Carència: sense carència

Valor de compravenda de 300.000 € i valor de taxació de 400.000 €

**\*El càlcul de la TAE variable s'ha realitzat sota la hipòtesi que no es realitza cap amortització anticipada, ni total ni parcial, durant tota la vida del préstec i que els índexs de referència no varien i, per tant, podria variar amb les revisions del tipus d'interès. Quan el tipus d'interès fix aplicable durant el període inicial sigui més gran que el tipus resultant de la suma del diferencial pactat i l'índex de referència vigent en la data de contractació, aplicable a la resta del període, es prendrà per al càlcul de la TAE variable aquest tipus d'interès fix per a tota la vida de l'operació.**

**\*\* Euribor a un any publicat al BOE del febrer del 2024: 3,609%.**

**\*\*\* La comissió es meritara una sola vegada i englobarà la totalitat de les despeses d'estudi, tramitació o concessió del préstec o altres de similars inherents a l'activitat del Banc derivada de la concessió del préstec hipotecari.**

### **Assegurança de danys:**

Assegurança de danys (llar, comerç i pime) de 210 € anuals (prima calculada per a un continent de 125.000 € i un contingut de 20.000 €). Assegurança calculada per a una hipoteca a 20 i 30 anys i s'ha pres com a referència la prima corresponent al primer any per a tota la vida del préstec. La contractació de l'assegurança de danys (llar, comerç i pime) és obligatòria, tot i que la contractació a través de Banca March és opcional. Els productes contractats amb Banca March es revisaran anualment durant tota la vida del préstec.

### **Cost de manteniment del compte associat:**

En cas que el compte corrent obert a Banca March, S.A., s'utilitzi de manera única i exclusiva per a la formalització del préstec, no meritara cap comissió. En cas contrari, és a dir, si el compte s'utilitza per a altres finalitats, es meritaran les comissions pactades.

### **Altres costos no inclosos en el cost total del préstec:**

Còpia de l'escriptura de préstec hipotecari, en cas que sigui sol·licitada pel prestatari.

### **Reemborsament del préstec:**

Per a un préstec com l'indicat a l'apartat anterior, amortitzat mitjançant el sistema d'amortització francès pel qual la devolució del capital del préstec i el pagament dels seus interessos, s'efectuaran en quotes mensuals constants i successives comprensives de capital i interessos, calculades d'acord amb la fórmula següent:  $a = C \cdot x(i / 1 - (1+i)^{-n})$ , on: "a": quota periòdica constant, "C": capital prestat, "i": tipus d'interès anual del préstec i "n": nombre de períodes.

### **Conseqüències de l'incompliment del contracte de préstec. En cas d'incompliment del pagament de les quotes de capital i interessos, es produiran les conseqüències següents:**

- Es meritara l'interès de demora, de manera que s'incrementarà el cost del préstec.
- Si escau, pot comportar la cancel·lació anticipada del préstec i la reclamació o execució judicial o extrajudicial, amb les despeses i costos judicials pertinents.
- La reclamació o l'execució judicial o extrajudicial comporta la subhasta pública del bé hipotecat, i per tant la pèrdua del bé per part del titular.

## **INTERÈS DE DEMORA**

La Banca i la part prestatària acorden que el capital pendent de pagament que es trobi vençut i no satisfet meritara un interès de demora equivalent a l'interès ordinari pactat, incrementat en tres punts percentuals, vigent en el moment de la meritació. L'interès de demora serà anual, liquidable i exigible juntament amb el pagament de la quantitat deguda i només es podrà meritara sobre el principal pendent de pagament. Aquests interessos de demora no es podran capitalitzar en cap cas, excepte en el supòsit previst en l'article 579.2 a) de la Llei d'enjudiciament civil.

## **6. AMORTITZACIÓ ANTICIPADA**

### **6.1. Préstecs inclosos en l'àmbit d'aplicació de la Llei 5/2019, de 15 de març, reguladora dels contractes de crèdit immobiliari:**

En cas que la part prestatària faci ús de la facultat d'amortització anticipada total o parcial, o bé en cas que es produeixi una cancel·lació subrogatòria, es meritara la comissió que s'indica tot seguit

#### **INTERÈS FIX**

- a) En cas de reemborsament o amortització anticipada total o parcial del préstec durant els 10 primers anys de vigència del contracte de préstec o des del dia en què resulta aplicable el tipus fix, s'estableix una compensació o comissió a

favor del prestador, que no podrà excedir l'import de la pèrdua financera que pugui patir la Banca, de conformitat amb la forma de càlcul prevista a continuació, amb el límit del 2% del capital reemborsat anticipadament; i

- b) En cas de reemborsament o amortització anticipada total o parcial del préstec des de la finalització del període indicat en la lletra a) fins al final de la vida del préstec, s'estableix una compensació o comissió a favor del prestador, que no podrà excedir l'import de la pèrdua financera que pugui patir la Banca, de conformitat amb la forma de càlcul que es preveu a continuació, amb el límit de l'1,5% del capital reemborsat anticipadament.

La pèrdua financera patida pel prestador a la qual es fa referència anteriorment es calcularà, proporcionalment al capital reemborsat, per la diferència negativa entre el capital pendent en el moment del reemborsament anticipat i el valor actual de mercat del préstec.

## **INTERÈS VARIABLE**

- a) En cas de reemborsament o amortització anticipada total o parcial del préstec durant els 5 primers anys de vigència del contracte de préstec, s'estableix una compensació o comissió a favor del prestador, que no podrà excedir l'import de la pèrdua financera que pugui patir la Banca, de conformitat amb la forma de càlcul prevista a continuació, amb el límit del 0,15% del capital reemborsat anticipadament.

La pèrdua financera patida pel prestador a la qual es fa referència anteriorment es calcularà, proporcionalment al capital reemborsat, per la diferència negativa entre el capital pendent en el moment del reemborsament anticipat i el valor actual de mercat del préstec.

El valor actual de mercat del préstec es calcularà com la suma del valor actual de les quotes pendents de pagament fins a la següent revisió del tipus d'interès i del valor actual del capital pendent que quedaria en el moment de la revisió si no es produís la cancel·lació anticipada. El tipus d'interès d'actualització serà el de mercat aplicable al període restant fins a la revisió següent. L'índex o tipus d'interès de referència serà l'Interest Rate Swap (IRS) als terminis de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 i 30 anys que publiqui el Banc d'Espanya i al qual s'afegirà un diferencial pactat entre les parts. Aquest diferencial correspon a la diferència existent, en el moment de la formalització d'aquest préstec, entre el tipus d'interès de l'operació i l'IRS al termini més proper, en aquell moment, fins a la següent data de revisió del tipus d'interès o fins a la data de venciment. S'aplicarà el tipus d'interès de referència dels anteriors que més s'aproximi al termini del préstec que quedi des de la cancel·lació anticipada fins a la propera data de revisió del tipus d'interès o fins a la data de venciment.

- b) En cas de novació del tipus d'interès aplicable o de subrogació d'un tercer en els drets del creditor, sempre que en tots dos casos suposi l'aplicació durant la resta de vigència del contracte d'un tipus d'interès fix o amb un primer període fix d'almenys 3 anys, en substitució d'un de variable, la compensació o comissió per reemborsament o amortització anticipada no podrà superar la pèrdua financera que pugui patir el prestador, amb el límit del 0,05% del capital reemborsat anticipadament, durant els 3 primers anys de vigència del contracte de préstec. Si en la novació no es produís amortització anticipada de capital, no es podrà cobrar cap comissió per aquest concepte.

Transcorreguts els 3 primers anys de vigència del contracte de préstec, el prestador no podrà exigir cap compensació o comissió en cas de novació del tipus d'interès aplicable o de subrogació de creditor en què es pacti l'aplicació a partir d'aquest moment i per a la resta de la vida del préstec, d'un tipus d'interès fix o amb un primer període fix d'almenys 3 anys.

En tot cas, la compensació o comissió es meritara sobre l'import de principal objecte d'amortització i serà liquidable i exigible en el moment en què es produeixi.

Sense perjudici de l'anterior, d'acord amb el Reial Decret llei 19/2022 de 22 de novembre, fins al 31 de desembre del 2024, no es meritara cap compensació en cas d'amortització anticipada total o parcial dels préstecs hipotecaris a tipus d'interès variable en els supòsits abans esmentats, relatius a l'amortització anticipada total o parcial del préstec durant els 5 primers anys, així com en el cas de novació del tipus d'interès aplicable o de subrogació d'un tercer en els drets del creditor.