



## INFORMACIÓN GENERAL FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL BONIFICADA AVANTIO A TIPO MIXTO

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**

Correo electrónico: **<https://www.bancamarch.es/es/contacto/>**

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

Autoridad de supervisión: **Banco de España (BDE) [www.bde.es](http://www.bde.es)**

Persona de contacto: **María del Mar Mainzer Estarellas**

Datos de contacto del servicio de atención al cliente: **[atencion\\_cliente@bancamarch.es](mailto: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

Dirigido a nuevos clientes, persona físicas y residentes que realicen la simulación a través de la web de Banca March S.A.

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

- Para personas físicas residentes: hasta el 80% sobre tasación en caso de 1ª vivienda y hasta el 70% en caso de 2ª vivienda.
- Condiciones de concesión del préstamo hipotecario:
  - Se requiere que la unidad familiar y titulares del préstamo hipotecario perciban 4.000 € mensualmente y sin interrupción, y que éstos sean ingresos derivados de su condición de trabajador por cuenta ajena y cuenta propia, donde se incluye: nómina, desempleo, prestaciones de la Seguridad Social y otros haberes pasivos.
  - Importe mínimo de la hipoteca: 200.000 € (150.000€ si el destino es cancelar hipoteca de la competencia).
  - Hipoteca Bonificada Mixta Avantio asociada a la Cuenta Digital Avantio.

- A modo de ejemplo:
  - Valor del inmueble: 200.000 €.
  - Importe máximo a financiar:
    - Para Residentes: 160.000 € en el caso de 1ª vivienda y 140.000 € en caso de 2ª vivienda.
- Finalidad: financiación para la adquisición de la primera o segunda vivienda.
- Tipo de préstamo: préstamo a interés fijo los 4 primeros años e interés variable el resto de vida del préstamo.
- **Tipo de préstamo: préstamo a interés fijo a 4 años y a partir del quinto año es a tipo variable con revisión anual y con posibilidad de bonificación en función de los productos contratados con Banca March.**
- **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. Transcurrido el primer año el tipo de interés es variable, por ello 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: la hipoteca bonificada Mixta Avantio podrá amortizarse en un plazo máximo de 30 años para la adquisición de la primera vivienda, y en un plazo máximo de 20 años para la adquisición de una segunda vivienda. Para el cálculo de dicho plazo se tendrá en cuenta que la edad máxima del solicitante al vencimiento de la operación no excederá de 75 años.
- Este préstamo requiere de la aportación de una garantía hipotecaria.
- 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).
- Reembolso del préstamo: durante el periodo de amortización se pagarán cuotas compuestas de capital e intereses con periodicidad mensual.
- Consecuencias del incumplimiento del contrato de préstamo: el prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente los siguientes requisitos:
  - a) Que el prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
  - b) Que la cuantía de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al menos:
    - i. Al tres por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce meses.
    - ii. Al siete por ciento de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince meses.
  - c) Que el prestamista haya requerido el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

El vencimiento anticipado del préstamo puede suponer que el deudor tenga que asumir los gastos derivados de la ejecución del préstamo.

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 vencido y 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.

Adicionalmente, el incumplimiento de las obligaciones derivadas del contrato podrá acarrear a los prestatarios y/o fiadores graves consecuencias como por ejemplo el embargo o la venta forzosa de todos sus bienes presentes y futuros, la inscripción en ficheros de solvencia patrimonial y crédito, la dificultad para la obtención de un crédito, así como el devengo de gastos, costas y comisiones derivadas del impago o incumplimiento.

### 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 diferencial (1), 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 01.02.2024 = 3,609%.

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

#### RELACIÓN DE PRODUCTOS Y/O SERVICIOS

##### Cuadro de bonificaciones:

#### Nómina -0,20%

si, durante el período de interés anterior a la revisión, cualquier titular del préstamo ha percibido 4.000 € 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 y cuenta propia, donde se incluye: nómina, desempleo, prestaciones de la Seguridad Social y otros haberes pasivos, siempre que el abono se reciba de forma automática. Los traspasos internos entre cuentas del mismo titular o de cotitulares, no computarán a estos efectos.

#### Seguro de vida -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 (capital asegurado) igual o superior al 50% del capital pendiente de amortizar en cada periodo de revisión encontrándose al corriente de pago. 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.

#### Seguro de hogar -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 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.

(\*) 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.

#### Condiciones para la bonificación de la hipoteca:

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 0,60%.
- Si, durante la vigencia del préstamo, el deudor incurriese en mora en el cumplimiento de las obligaciones de cargo por periodo superior a 90 días, quedarán sin efecto las reducciones o bonificaciones del tipo de interés fijo (periodo tipo de interés fijo) o del diferencial (periodo de interés variable) aplicándose, respectivamente, desde la anualidad, o revisión del tipo de interés siguiente y hasta la próxima revisión, el tipo de interés fijo o el margen 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

### PRODUCTOS Y SERVICIOS COMBINADOS

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

<b>INCENDIO Y OTROS DAÑOS</b>	Incendio, Explosión, Caída Rayo Daños eléctricos
<b>RIESGOS EXTENSIVOS</b>	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
<b>DAÑOS POR AGUA</b>	Daños en los Bienes Asegurados
<b>RESPONSABILIDAD CIVIL</b>	Responsabilidad Civil del Cabeza de Familia Responsabilidad Civil Locativa
<b>GARANTÍAS OPTATIVAS</b>	
<b>TODO RIESGO</b>	
<b>EMPLEADOS DOMÉSTICOS</b>	

#### 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.

Los aranceles notariales son a cargo del banco, excepto las copias notariales que usted solicite.

## 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.

### HIPOTECA BONIFICADA AVANTIO PARA RESIDENTES

#### Comprende:

- Tramo fijo durante los primeros 4 años: 2,80%
- Tramo variable a partir del 5º año: Euribor hipotecario\* + (0,95% a 1,55%)
- Comisión de apertura: 0% (min. 0 €)\*\*

\* Euribor a un año publicado en el B.O.E. de 1 de febrero de 2024: 3,609%

\*\* 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.

#### EJEMPLO REPRESENTATIVO 1 (CON MÁXIMA BONIFICACIÓN) - TAEVariable: 4,33%

##### Tipo de interés nominal (TIN):

- Tramo fijo durante los primeros 4 años: 2,80%
- Tramo variable a partir del 5º año: Euribor hipotecario (Euribor B.O.E 01/02/2024: 3,609%) + 0,95%

Otros componentes de la TAE: (ver ejemplo a continuación).

Supuesto para la adquisición de primera vivienda por un cliente nuevo, persona física, residente en la Comunidad de Madrid (todos los titulares deben tener su residencia fiscal en España), que solicita la operación a través de la web de Banca March S.A. y partiendo del supuesto de que el cliente contrata y cumple con todas las condiciones que le dan derecho a beneficiarse de la máxima bonificación del tipo de interés.

Tipo de interés primer año: 2,80%, tipo de interés resto de años: EURIBOR un año + 0,95% (Euribor B.O.E. a un año de fecha 01/02/2024: 3,609%). El tipo de interés se revisará anualmente según el valor del índice publicado en el Boletín Oficial del Estado correspondiente. **TAEVariable: 4,33%**. Importe del préstamo: 300.000 €, plazo: 30 años a reembolsar en 360 cuotas, de las cuales, las 48 primeras cuotas serán de 1.232,68 €, las 311 cuotas restantes de 1.495,07 € y una última cuota de 1.495,15 €. Sistema de amortización francés. Coste total del préstamo para el cliente 238.094,57 € (225.632,51 € son intereses), Importe total adeudado: 538.094,57 € (coste total + importe del préstamo hipotecario). Para el cálculo de la TAEVariable se han tenido en cuenta los siguientes gastos: Comisión de apertura: 0 €, comisión de mantenimiento cuenta Digital Avantio: 0 €/mensual (coste bonificado por cumplir condiciones con Tarifa Bonificada y Tarifa Reducida) . Para más información sobre la cuenta y las condiciones para obtener esta bonificación [pulse aquí](#), gasto de tasación: 453,75 €, gasto de verificación registral de la vivienda (nota simple): 23,01 €. Seguro de vida con Banca March: 177,76 € anuales. (Prima calculada para una persona de 30 años para el 50% del capital pendiente), Seguro de hogar: 221,75 € anuales (prima calculada para un continente de 200.000 € y un contenido de 20.000 €). Ambos seguros se han calculado para una hipoteca a 30 años y se ha tomado como referencia la prima correspondiente al primer año para toda la vida del préstamo. La contratación del seguro de hogar 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.

El tipo de interés nominal aplicado a partir del segundo año en este ejemplo representativo está condicionado a: i) la contratación de un seguro de vida comercializado por March Vida, ii) la contratación de un seguro de hogar con Banca March, iii) la domiciliación de la nómina/pensión o disponer de otros ingresos mensuales y recurrentes por importe igual o superior a 4.000 € sin interrupción en la Cuenta Digital Avantio de Banca March. El cumplimiento de las bonificaciones se revisará con periodicidad anual\*.

El cálculo de la TAEVariable 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 TAEVariable dicho tipo de interés fijo para toda la vida de la operación.

\* Detalle de las bonificaciones en el apartado "3 Tipo de interés".

## EJEMPLO REPRESENTATIVO 2 (SIN BONIFICACIONES) - TAEVariable: 4,66%.

### Tipo de interés nominal (TIN):

- Tramo fijo durante los primeros 4 años: 2,80%
- Tramo variable a partir del 5º año: Euribor hipotecario (Euribor B.O.E 01/02/2024: 3,609%) + 1,55%

Otros componentes de la TAE: (ver ejemplo a continuación).

Supuesto para la adquisición de primera vivienda por un cliente nuevo, persona física, residente en la Comunidad de Madrid (todos los titulares deben tener su residencia fiscal en España), que solicita la operación a través de la web de Banca March S.A. y partiendo del supuesto de que el cliente no cumple con ninguna de las condiciones que le dan derecho a beneficiarse de una bonificación del tipo de interés.

Tipo de interés primer año: 2,80%, tipo de interés resto de años: EURIBOR a un año + 1,55% (Euribor B.O.E. a un año de fecha 01/02/2024: 3,609%). El tipo de interés se revisará anualmente según el valor del índice publicado en el Boletín Oficial del Estado correspondiente. **TAEVariable: 4,66%**. Importe del préstamo: 300.000 €, plazo: 30 años a reembolsar en 360 cuotas, de las cuales, las 48 primeras cuotas serán de 1.232,68 €, las 311 cuotas restantes de 1.590,75 € y una última cuota de 1.590,57 €. Sistema de amortización francés. Coste total del préstamo para el cliente 262.610,33 € ( 255.481,07 € son intereses), Importe total adeudado: 562.610,33 € (coste total +importe del préstamo hipotecario).

Para el cálculo de la TAEVariable se han tenido en cuenta los siguientes gastos: Comisión de apertura: 0€, comisión de mantenimiento cuenta Digital Avantio: 0€/mensual (coste bonificado por cumplir condiciones con tarifa Bonificada o Tarifa Reducida). Para más información sobre la cuenta y las condiciones para obtener esta comisión bonificada [pulse aquí](#)), gasto de tasación: 453,75€, gasto de verificación registral de la vivienda (nota simple): 23,01 €. Seguro de hogar: 221,75 € anuales (prima calculada para una hipoteca a 30 años. Continente de 200.000€ y un contenido de 20.000 €). Para toda la vida del préstamo se ha tomado como referencia la prima correspondiente al primer año. La contratación del seguro de hogar 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\*.

El cálculo de la TAEVariable 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 TAEVariable dicho tipo de interés fijo para toda la vida de la operación.

\* Detalle de las bonificaciones en el apartado "3 Tipo de interés".

## 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

a) 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.

b) 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 o con un primer período fijo de, al menos, 3 años, 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 o con un primer período fijo de, al menos, 3 años.

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.

Sin perjuicio de lo anterior, de acuerdo con el Real Decreto-ley 19/2022 de 22 de noviembre, hasta el 31 de diciembre del 2024, no se devengará compensación alguna en caso de amortización anticipada total o parcial de los préstamos hipotecarios a tipo de interés variable en los supuestos antes mencionados, relativos a la amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años, así como en el caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de un tercero en los derechos del acreedor.

