

FIPRE (FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL): Hipoteca Tipo Fijo H21.

El presente documento se extiende miércoles, 15 de diciembre de 2021 en respuesta a su solicitud de información, y **no conlleva para Banco Santander S.A. la obligación de concederle un préstamo**. La información incorporada tiene carácter meramente orientativo y no tiene ninguna validez contractual.

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 económica facilitada por el solicitante.

1. ENTIDAD DE CRÉDITO.

Nombre de la Entidad: Banco Santander S.A.
 Domicilio Social: Paseo de Pereda 9-12, 39004 Santander (España).
 Teléfono: 94.220.61.00. Número de teléfono para realizar consultas: 915 123 123
 Correo electrónico: superlinea@gruposantander.com
 Página web: www.bancosantander.es

Autoridad de Supervisión: Banco de España (www.bde.es)
 Autoridad de Supervisión: Banco de España (www.bde.es) Servicio de Reclamaciones y Atención al cliente: Calle Josefa Valcárcel, 30, Edificio Merrimack IV, 2ª planta, 28027 Madrid, e-mail: oficina@defensorcliente.es

2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble: **El importe máximo será el 80% del del menor de los siguientes : (i) valor de tasación de la vivienda, (ii) valor de precio de compraventa.**

A modo de ejemplo representativo, sobre un inmueble que constituye la vivienda habitual del solicitante y con un valor de 150.000€, el máximo importe cuya financiación podría solicitarse será de 120.000 €.

Finalidad: Adquisición vivienda habitual.

Tipo de préstamo:

PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, A TIPO DE INTERÉS FIJO CON MÓDULO FLEXIBLE Y SIN CARENCIA. Se establecerá un período de carencia técnica que irá desde la fecha de formalización hasta el último día del mes en que ésta tenga lugar, a no ser que la escritura se formalice precisamente el último día del mes. A la finalización del periodo de carencia técnica, es decir el último día del mes, se practicará la liquidación y pago de los intereses devengados durante el indicado periodo. A partir de ese momento la amortización del préstamo se efectuará en cuotas sucesivas constantes, comprensivas de capital e intereses.

Método Francés de Amortización (cuota constante).

Esta fórmula obedece al denominado sistema de amortización francés, que consiste en que el reembolso del capital del préstamo y de los intereses se realiza mediante el pago de cuotas periódicas constantes, es decir, del mismo importe, mientras no se produzca una variación del tipo de interés aplicable. Dado que los intereses se devengan sobre el importe de principal pendiente de pago, a medida que transcurre el tiempo el importe de la cuota destinado al reembolso del capital va siendo mayor, mientras que el importe correspondiente al pago de intereses irá disminuyendo, porque el capital pendiente irá siendo menor.

Si, con motivo de la revisión del tipo de interés, se produce un aumento del tipo de interés aplicable al préstamo, aumentará el importe de la cuota a pagar. Si, por el contrario, se produce una bajada del tipo de interés aplicable, el importe de la cuota disminuirá.

Plazo de amortización: El plazo máximo de amortización es de 25 años.
 Este préstamo requiere de la aportación de una garantía hipotecaria (sobre un bien respecto el que no recaiga ninguna carga o gravamen previo).

Ejemplo representativo:

Cuota primeros 6 meses	Cuotas resto del períodos		Importe total del préstamo		Coste total del préstamo	
	CUMPLIENDO*	NO CUMPLIENDO*	CUMPLIENDO*	NO CUMPLIENDO*	CUMPLIENDO*	NO CUMPLIENDO*
589,39€	582,58€	660,25 €	174.902,34€	197.738,60€	188.321,37€	201.782,63€

* Las condiciones establecidas en el apartado 4 Productos y servicios vinculados y combinados. Gastos preparatorios para obtener la máxima bonificación.

El presente ejemplo representativo se ha elaborado tomando como base un préstamo de 150.000 euros, concluido por el plazo de 25 años,

aplicándole los tipos de interés especificados en el apartado 3 Tipos de interés.

*Coste total del Préstamo NO CUMPLIENDO: incluye los costes indicados en el cuadro del coste total del préstamo en términos absolutos que se incorpora en el punto 5. TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DEL PRÉSTAMO.

*Coste total del Préstamo CUMPLIENDO: incluye los costes que se indican en el siguiente cuadro:

Comisión de apertura	0,00€
Intereses	24.902,34€
Seguro de hogar (para un capital asegurado de 150.000€)	200 €
Seguro de vida para un cliente varón de 35 años	300 €
Comisión de tarjetas	0 €
Gastos de tasación	278,30€
Gasto de comprobación registral de la vivienda	15,73€

Reembolso del préstamo:

Número de pagos: 300

Periodicidad de los pagos: La amortización se realizará mediante cuotas mensuales, comprensivas de capital e intereses que vencerán el último día de cada mes.

Importe de cada cuota:

- 589,39€ durante el plazo comprendido en el tramo A, es decir, desde la entrega del importe del préstamo hasta que transcurra un plazo de 6 meses a contar desde la finalización del periodo de carencia técnica, en caso de existir ésta, o desde la fecha de entrega, en caso contrario, en que se aplicará el tipo de interés fijo pactado para este primer tramo, de acuerdo con lo previsto en el apartado 3. Tipo de interés. A partir de la finalización del plazo comprendido en el tramo A, en que se aplicará el tipo de interés fijo previsto para el tramo B, el importe de cada cuota será de 582,58€. Este último importe podrá verse reducido con motivo de la bonificación en el tipo de interés que, en función de los productos que la parte prestataria mantenga con el Banco, puede tener lugar conforme a lo previsto el apartado 4. **Productos y servicios vinculados y combinados. Gastos preparatorios.**

Caso de existir un periodo de carencia técnica, el importe de la primera cuota a satisfacer al Banco, comprensiva únicamente de intereses, dependerá de los días comprendidos en dicho período, ascendiendo a 88,77€ por día.

Consecuencias del incumplimiento del contrato de préstamo:

- Si usted incurriese en mora estará obligado a satisfacer al Banco, sin necesidad de previo requerimiento de pago, intereses de demora al tipo nominal resultante de añadir 3 puntos porcentuales al tipo de interés remuneratorio a lo largo del período en el que resulte exigible que se aplicará sobre el principal vencido y pendiente de pago, y se devengará diariamente, liquidándose el día en que se realice el pago. Por ejemplo, si el tipo de interés nominal anual vigente fuese el 2%, el interés de demora sería el 5%. Además, deberá satisfacer al Banco los gastos de comunicación y reclamación de posiciones deudoras de 39 euros. El Banco percibirá esta cantidad por los gastos de comunicación y gestión de cobro de posiciones deudoras, mediante las que se informa a los clientes de la existencia de una posición irregular como consecuencia del impago de una cuota o una liquidación, al objeto de que se proceda a su regularización. A tal fin, el Banco notificará la irregularidad mediante comunicación individualizada remitida por correo postal y, en su caso, presencialmente con motivo de alguna gestión en oficina. Si persiste la irregularidad, se notificará y reclamará la deuda por medios a distancia, aplicación móvil, banca on-line, llamada telefónica..., de modo que, si el cliente no la subsana, se devengarán y liquidarán los gastos previstos por la comunicación y reclamación efectuadas. Con esta gestión se quiere evitar al cliente incurrir en un mayor coste financiero, la posible resolución del contrato y la inclusión en registros de solvencia que podría dificultar su acceso al crédito. Estos gastos obedecen a los costes en que el Banco incurre al realizar la comunicación y gestión de cobro, tanto estructurales como de la incidencia particular, así como al perjuicio que el Banco sufre por el tratamiento contable del incumplimiento. Los gastos se devengarán, liquidarán y deberán ser pagados una sola vez, por cada cantidad vencida y reclamada.

- El prestatario perderá el derecho al plazo y se producirá el vencimiento anticipado del contrato si concurren conjuntamente las siguientes circunstancias:

A) Que el Prestatario se encuentre en mora en el pago de una parte de 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 del importe inicial del préstamo en caso de que la mora en el pago se produzca dentro de la primera mitad de la duración del contrato. Se entenderá cumplida esta circunstancia cuando resulten impagadas doce cuotas mensuales, o el número de cuotas que corresponda pagar en un plazo de doce meses.

II. Al siete por ciento del importe inicial del préstamo en caso de que la mora se produzca dentro de la segunda mitad de la duración del contrato. Se entenderá cumplida esta circunstancia cuando resulten impagadas quince cuotas mensuales, o el número de cuotas que corresponda pagar en un plazo de quince meses.

C) Que el Banco 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, se producirá el vencimiento del contrato y le reclamará el reembolso de la totalidad del capital pendiente y sus intereses.

El Banco podrá optar libremente por reclamar únicamente la parte impagada del capital y sus intereses o por declarar vencido total y anticipadamente el préstamo y exigir por anticipado el pago de la totalidad del capital pendiente de amortizar y sus intereses.

- En caso de impago y en el supuesto de vencimiento anticipado, previa notificación en el domicilio que usted indique a efectos de ejecución hipotecaria, podrá el Banco proceder contra usted por acción personal o por acción real contra la finca hipotecada, pues usted responderá frente al banco del pago del préstamo con todos sus bienes presentes y futuros, no sólo con la finca hipotecada.
- La responsabilidad del hipotecante no deudor se limitará al bien hipotecado.
- Los datos relativos al impago podrán ser comunicados a ficheros de solvencia patrimonial.

Si tiene dificultades para efectuar sus pagos mensuales, póngase en contacto con nosotros enseguida para estudiar posibles soluciones.

En última instancia, puede ser desposeído de su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.

3. TIPOS DE INTERÉS

Clase y nivel del tipo de interés aplicable:

FIJO:

A efectos de la determinación del tipo de interés nominal anual fijo aplicable al préstamo, la duración del mismo se divide en dos tramos:

A) Tramo A. A contar desde el día de la formalización de la escritura de préstamo hasta el último día del mes en el que se cumplan 6 meses de la formalización de la correspondiente escritura o desde la finalización de la carencia técnica, caso de existir ésta, el capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente un interés nominal fijo del 1,35% anual.

B) Tramo B. Finalizado el plazo de duración del tramo A, y hasta el vencimiento de la operación, el capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente un interés nominal fijo del 2,35% anual. No obstante, este tipo de interés pactado en relación con el tramo B podrá experimentar diversas reducciones, a modo de bonificación, hasta un máximo de 1,10 puntos porcentuales, en función de los productos/servicios que la parte prestataria tenga suscritos o domiciliados con el Banco en cada momento, de acuerdo con lo establecido en el apartado 4. Productos y servicios vinculados y combinados. Gastos preparatorios.

COMPROBACIONES PARA LA BONIFICACIÓN

El plazo de duración del tramo B se divide en periodos de comprobación del cumplimiento de las condiciones para obtener la bonificación del tipo de interés, cuya duración será de doce meses. El último día hábil del mes anterior a aquél en que finalice el plazo de duración del tramo A y se inicie el plazo de duración del tramo B, el Banco comprobará los productos o servicios que la parte prestataria tenga contratados o domiciliados en ese momento, aplicando, en su caso, al tipo de interés nominal fijo anual pactado para el tramo B la bonificación que proceda de acuerdo con lo establecido en el apartado 4. **Productos y servicios vinculados y combinados. Gastos preparatorios.** El tipo resultante será el que se aplique durante los doce primeros meses del tramo B.

Durante toda la vida del préstamo en el tramo B el Banco realizará esta comprobación con periodicidad anual, el último día hábil del mes anterior a aquél en que venza cada periodo de comprobación del cumplimiento de condiciones, calculando en cada ocasión la bonificación a aplicar, en su caso, y el tipo de interés aplicable al siguiente periodo anual del tramo B.

El Banco comunicará a la parte prestataria el resultado de la comprobación efectuada, indicando las condiciones que cumple y la bonificación obtenida, el tipo de interés resultante y la cuota a satisfacer durante los doce meses siguientes, con quince días naturales de antelación.

4. PRODUCTOS Y SERVICIOS VINCULADOS Y COMBINADOS. GASTOS PREPARATORIOS

Bonificaciones del tipo de interés aplicable: Productos Combinados

1.- Tener domiciliado en el Banco cualquiera de los servicios siguientes:

(i) La percepción de la nómina, pensión, prestación por desempleo o cualquier tipo de prestación de carácter público. A estos efectos, se considerará nómina, pensión, desempleo, la percibida por esos conceptos a través del Sistema Nacional de Compensación Electrónica (SNCE), o de la Seguridad Social. Para otros conceptos retributivos que se perciban por transferencia o cheque en concepto de nómina o pensión, la parte prestataria deberá notificar al Banco por escrito que dicha percepción se corresponde al concepto de nómina, pensión o prestación periódica. Los traspasos internos entre cuentas del mismo titular o de cotitulares, no computarán a estos efectos. **O,**

(ii) El pago de la seguridad social autónomos (RETA – Régimen Especial de Trabajadores Autónomos, REA – Régimen Especial Agrario) o el pago de una mutualidad alternativa a la seguridad social, de las que se relacionan a continuación, (excepto en Ceuta y Melilla), Alter Mutua de Previsió Social dels Advocats de Catalunya a prima fixa; Mutualitat de Previsió Social del Col Legi Oficial d'Enginyers Industrials de Catalunya a prima fixa; Mutual Médica de Catalunya i Balears Mutualitat de Previsió Social; Asociación Mutualista de la Ingeniería Civil Mutualidad de Previsión Social a prima fija; Mutualidad General de la Abogacía, Mutualidad de Previsión Social a prima fija; Mutualidad General de Previsión de los Gestores Administrativos; Hermandad Nacional de Previsión Social de Arquitectos Superiores, Mutualidad de Previsión Social a prima fija; Mutualidad de Previsión Social de Peritos e Ingenieros Técnicos Industriales a prima fija; Previsión Mutua de Aparejadores y Arquitectos Técnicos; Mutualidad de Previsión de los Procuradores de los Tribunales de España; Mutualidad general de Previsión Social de los Químicos Españoles. **O,**

(iii) La percepción de las ayudas PAC (Política Agraria Común), a las que el prestatario, o cualquiera de los prestatarios si fueran varios, tenga derecho como consecuencia de su actividad profesional o empresarial.

Por el cumplimiento de esta condición, se aplicará una **bonificación única de 0,50 puntos porcentuales sobre el tipo de interés nominal anual fijado para el tramo B** en el apartado 2 Características principales del préstamo, **si alguno de los prestatarios tiene domiciliada una nómina de al menos 600 €/mes, o si alguno de los prestatarios tiene domiciliada una pensión o prestación por desempleo de al menos 300€/mes, o si el pago de la Seguridad Social Autónomos domiciliada de uno de los prestatarios es de al menos 175€/mes o si alguno de los prestatarios tiene domiciliadas las ayudas de la PAC sea cual sea el importe percibido.**

En el caso de ser varios los prestatarios los que tienen los ingresos domiciliados contemplados en los apartados i, ii y iii de este punto 1, y si varios de ellos cumplen las condiciones del párrafo anterior, para determinar esta bonificación solo se computarán los ingresos domiciliados de uno de los prestatarios que cumpla las referidas condiciones, y, asimismo, nunca se sumarán los ingresos o pagos domiciliados de todos los prestatarios para alcanzar los importes mínimos previstos en el párrafo anterior a efectos de bonificaciones.

2.- Utilizar al menos seis veces, en los tres meses inmediatamente anteriores a aquel en que se lleve a cabo la comprobación del cumplimiento de estas condiciones, una tarjeta de crédito, emitida por el Banco a nombre del prestatario, o de cualquiera de los prestatarios en caso de ser varios, cuya cuenta vinculada o de domiciliación de pagos sea una cuenta abierta en el Banco a nombre del titular de la tarjeta. Se entenderá que la tarjeta ha sido utilizada si se realiza alguna de estas operaciones o servicios: retirada de efectivo en cajeros, compras en comercios y dinero directo (traspaso desde el límite de crédito de la tarjeta a la cuenta asociada).

Cumpliendo esta condición se aplicará una **bonificación de 0,05 puntos porcentuales.**

3.- Tener contratado y en vigor cualesquiera de estos seguros: Seguros de Vida Riesgo de Santander Vida Seguros y Reaseguros, S.A. o de Santander Seguros y Reaseguros, Compañía Aseguradora, S.A., Seguros de Hogar de Santander Generales Seguros y Reaseguros, S.A. o Seguros de Accidentes o Incapacidad Temporal de Autónomos de Santander Generales Seguros y Reaseguros, S.A., comercializados todos ellos por Santander Mediación Operador de Banca-Seguros Vinculado S.A., NIF A28360311, a través de su red de distribución, Banco Santander S.A., aplicándose las bonificaciones, que se indican a continuación por cada seguro contratado:

Por cada 100 euros que la parte prestataria pague de prima anual de cada Póliza contratada por los seguros indicados, se podrá obtener una bonificación de 0,10 puntos porcentuales.

En el caso de ser varios los prestatarios y si comparten titularidad de un Seguro, para determinar la bonificación correspondiente por seguros, esa Póliza sólo computará una vez.

En el caso de que algún SEGURO de los indicados anteriormente sea contratado conjuntamente al préstamo con garantía hipotecaria, Banco Santander en calidad de red de distribución de Santander Mediación Operador de Banca-Seguros Vinculado S.A. informa a la parte prestataria de que se estaría efectuando una venta combinada en la que el producto de seguro es auxiliar al préstamo hipotecario contratado con Banco Santander, si bien tiene la posibilidad de adquirir el préstamo hipotecario de forma separada al producto de seguro.

La bonificación máxima a la que tendrá derecho la parte prestataria en cada comprobación del cumplimiento de condiciones, por la contratación o mantenimiento de los productos y servicios detallados en los tres números anteriores será de 1,00 punto porcentual sobre el tipo de interés nominal anual fijo pactado para el tramo B indicado en el punto 3. Tipos de interés.

No obstante lo anterior, la parte prestataria podrá conseguir una bonificación adicional a las previstas en los números 1 a 3 anteriores, de 0,10 puntos porcentuales, si aportara al Banco un Certificado de Eficiencia Energética del inmueble o alguno de los inmuebles objeto de hipoteca, con categoría A+, A o B, de acuerdo con los certificados oportunos emitidos por las empresas reconocidas del sector, o certificado de vivienda sostenible emitido por BREEAM, LEED, VERDE o PASSIVE HOUSE.

En todo caso, **con la aportación del certificado de eficiencia energética, y aplicando siempre el límite de 1 punto porcentual para las bonificaciones previstas en los números 1 a 3 anteriores, la bonificación máxima a la que tendrá derecho la parte prestataria en cada comprobación del cumplimiento de condiciones, será de 1,10 puntos porcentuales sobre el tipo de interés nominal anual fijo pactado para el tramo B indicado en el punto 3. Tipos de interés.**

La parte prestataria podrá acceder a esta bonificación acreditando una mejora en la certificación energética de la vivienda hipotecada presentando al banco, en cualquier momento de la vida del préstamo, un Certificado de Eficiencia Energética con la categoría indicada o emitido por uno de los certificadoros antes indicados.

La contratación de los seguros a los que se refiere este apartado 4.2 listado de productos o servicios combinados con el contrato de préstamo es voluntaria y sólo se exigirá, si usted quiere beneficiarse de condiciones más ventajosas para su préstamo.

4.3 Gastos preparatorios:

Gastos que corresponden a Banco Santander (Prestamista):

1. **Honorarios de Gestoría por la tramitación del préstamo.**
2. **Aranceles notariales de la escritura de préstamo.**
3. **Copias del préstamo que el Banco solicite.**
4. **Inscripción de las garantías en el Registro de la Propiedad.**
5. **Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.**

Gastos que corresponden al cliente (Prestatario):

1. **Tasación del inmueble: 278,30€**
2. **Gastos de comprobación de la situación registral de la vivienda: 15,73€.**
3. **Copias del préstamo que el cliente solicite.**

Es requisito imprescindible previo a la aceptación de la operación por parte del Banco contar con una tasación del inmueble. El cliente podrá aportar una tasación certificada por tasador homologado y no caducada, no pudiendo el Banco cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que, en su caso, realice sobre dicha tasación.

5. TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DEL PRÉSTAMO

La TAE es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual y sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

Supuesto representativo de TAE:

La TAE aplicable es 1,89%.

Comprende:

Tipo de interés Tramo A: 1,35%. Para el tramo B (SIN BONIFICAR): %31_TIN_2%.

Otros componentes de la TAE:

Comisión de apertura	0,00€
Comisión por cuenta corriente operativa vinculada	0,00 €
Seguro de Incendios (Para un capital asegurado de 150.000€)	150 €
Comisiones de tarjetas	0,00 €
Gastos de Comprobación registral del inmueble	15,73€
Gastos de tasación	278,30€

La TAE ha sido calculada conforme a la fórmula que aparece en el Anexo II de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, bajo la hipótesis de que esta operación tendrá vigencia durante el periodo de tiempo acordado en el presente documento y de que las partes cumplirán sus obligaciones con exactitud y puntualidad.

La Tasa Anual Equivalente (TAE) así determinada no incluye los gastos que la parte prestataria tendría que pagar por el incumplimiento de alguna de sus obligaciones o por la eventual modificación de las condiciones o garantías del préstamo.

El coste total del préstamo en términos absolutos es:

Coste total del préstamo en términos absolutos	188.321,37€
Comisión de apertura	0,00€
Comisión por cuenta corriente operativa vinculada	0,00 €
Intereses	24.902,34€
Seguro de incendios y otros daños a los bienes (para un capital asegurado de 150.000€)	150,00€
Coste de tasación	278,30€
Gastos de comprobación registral del inmueble	15,73€

El cálculo de la TAE y del coste total del préstamo se basan en los siguientes supuestos:

- Importe: 150.000,00€
- Tipo de interés para el tramo A: 1,35%. Para el tramo B (sin bonificar): %31_TIN_2%

Salvo el tipo de interés y comisiones, los anteriores datos se facilitan a título informativo ya que su importe exacto dependerá del prestador del servicio de que se trate y del tipo de producto que se contrate para el cumplimiento de las condiciones detalladas en el apartado 4 de este documento, o en su caso, del seguro de incendios y otros daños a los bienes que usted decida contratar con otra compañía aseguradora ajena al Banco.

6. REEMBOLSO ANTICIPADO

El préstamo puede reembolsarse anticipadamente, total o parcialmente.

La parte prestataria deberá notificar al Banco por escrito su deseo de reembolsar anticipadamente el capital del préstamo con treinta días de antelación, salvo en los casos de subrogación de entidad acreedora en los que se seguirá el procedimiento legalmente establecido. En relación al reembolso anticipado, cabe distinguir los siguientes supuestos:

- a. Reembolso anticipado parcial. La parte prestataria podrá hacer pagos anticipados a cuenta del capital prestado, que producirán el efecto de reducir, a su elección, el importe de la cuota de reembolso o el plazo de duración del préstamo. Si el prestatario no optase expresamente y por escrito en el momento del preaviso, el pago anticipado se aplicará a reducir el importe de la cuota.
- b. Reembolso anticipado total. Asimismo, la parte prestataria podrá en cualquier momento amortizar total y anticipadamente el préstamo, reembolsando la totalidad del capital pendiente.

Recibida la notificación del prestatario de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo, el Banco le facilitará, en un plazo máximo de tres días hábiles, la información necesaria para que pueda evaluar esta opción de reembolso anticipado.

En caso de tener contratado y en vigor un seguro accesorio, si decidiera ejercer su derecho a reembolsar de forma anticipada total o parcialmente la cantidad adeudada, la parte prestataria tendría derecho a una reducción proporcional del coste total de la prima del seguro.

En particular, en caso de reembolso total del préstamo, se extinguirá el correspondiente contrato de seguro accesorio al de préstamo, salvo que la parte prestataria comunicara expresamente a la compañía aseguradora con una antelación de 5 días hábiles a la fecha del reembolso su deseo de que el contrato de seguro mantenga su vigencia y designe para ello un nuevo beneficiario, y en caso de reembolso parcial del préstamo se ajustarán las condiciones del seguro a las nuevas condiciones del préstamo, teniendo la parte prestataria derecho al extorno de la parte de prima no consumida por parte de quien la percibió.

Compensación por reembolso anticipado:

En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial, la parte prestataria deberá compensar al Banco . Dicha compensación consistirá:

- a) en un 2% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada tiene lugar durante los 10 primeros años de vigencia del préstamo.
- b) en un 1,5% del capital reembolsado anticipadamente, si la amortización anticipada se produce con posterioridad.

En ambos casos, la compensación no podrá exceder en ningún caso del importe de la pérdida financiera sufrida por el Banco.

La **pérdida financiera** sufrida por el Banco 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 fecha de su vencimiento. El tipo de interés de actualización será el resultado de sumar: (i) el tipo Interest Rate Swap (IRS) al plazo de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 o 30 años que publicará el Banco de España y que más se aproxime al plazo que reste desde la fecha de amortización anticipada hasta la fecha de su vencimiento y (ii) un diferencial resultante de restar, en el momento de la contratación de la operación, al tipo de interés de la operación el valor del tipo Interest Rate Swap (IRS) que más se aproxime, en ese momento, hasta la fecha de su vencimiento.

El Banco se ha adherido al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de deudas con garantía hipotecaria sobre vivienda habitual (Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo). El cliente al que sea aplicación dicho Código podrá solicitar la reestructuración de la deuda, ampliando plazo, periodo de carencia en la amortización y reduciendo el tipo de interés de dicho periodo de carencia. Si lo anterior no resultara suficiente el cliente podrá solicitar una quita en el capital pendiente de amortización y en última instancia, en el plazo de 12 meses desde la solicitud de reestructuración, la dación en pago de su vivienda.