SE ADVIERTE QUE LA INFORMACIÓN RESALTADA EN NEGRITA Y SUBRAYADA ES ESPECIALMENTE RELEVANTE

FIPRE (FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL): HIPOTECA CAMPAÑA CAPTACIÓN DE LA COMPETENCIA. VIVIENDA HABITUAL.

El presente documento se extiende viernes, 26 de abril de 2024 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)

Servicio de Reclamaciones y Atención al cliente: En caso de divergencia entre las partes sobre cualquier cuestión relacionada con éste u otros documentos, los clientes podrán realizar reclamaciones ante el Servicio de Reclamaciones y Atención al Cliente, por correo dirigido al Apartado de Correos 35.250, 28080 Madrid, por correo electrónico a santander_reclamaciones@gruposantander.es o a la Oficina del Defensor del Cliente, Apartado de Correos 14.019, 28080 Madrid.

2. CARACTERÍSTICAS DEL PRÉSTAMO

Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble: **El importe máximo será el 75% del valor de tasación de la vivienda, si no se amplian ni el importe ni el plazo pendientes, si se amplían será el 70%.**
Finalidad: Captación hipoteca de la competencia.
Tipo de préstamo: **Método Francés de Amortización (cuota constante).**
Plazo de amortización: El plazo máximo de amortización es de 30 años. Si hay ampliación de importe o plazo será de 25 años.
Periodicidad de los pagos: La amortización se realizará mediante cuotas mensuales, comprensivas de capital e intereses.

3. TIPOS DE INTERÉS

Clase y nivel del tipo de interés aplicable:

Variable: los primeros 12 meses a un tipo fijo del 1,25% y el resto a un tipo variable que resultará de añadir un margen de 1,25 puntos porcentuales al tipo de interés de referencia, que será la Referencia Interbancaria a 1 año (Euríbor a un año). El último día hábil del mes en el que se cumplan 12 meses de la formalización de la correspondiente escritura o desde la finalización de la carencia técnica, caso de existir esta, se revisará el cumplimiento de la vinculación y en función de ella se adicionará el diferencial que corresponda: 2,45 puntos porcentuales sin vinculación y 1,25 puntos porcentuales cumpliendo la vinculación.

La revisión del tipo de referencia se realizará con carácter anual, a partir de los 12 meses desde la constitución de la hipoteca.

4. PRODUCTOS Y SERVICIOS VINCULADOS Y COMBINADOS. GASTOS PREPARATORIOS

Listado de productos o servicios vinculados necesarios para obtener el préstamo en las condiciones ofrecidas:

1. TENER DOMICILIADO EN EL BANCO:

(i) LA PERCEPCIÓN DE UNA 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. Con los importes mínimos mensuales de 600€ cuando se trate de nómina o desempleo. En el caso de pensiones el importe mínimo será de 300€ mensuales.
Para otros conceptos retributivos que se perciban por transferencia o cheque, la cuantía deberá ser superior a 600€ mensuales y mantenerse durante al menos los 3 meses naturales inmediatamente anteriores a aquel en el que corresponda la comprobación por el banco del cumplimiento de estas condiciones. Además deberá usted 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, por importe de al menos 175€ al mes (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 Previsio 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

Banco Santander, S.A. Domicilio social: Paseo de Pereda, 9-12, 39004 Santander - R.M. de Cantabria, Hoja 286. Folio 64, Libro 5.º de Sociedades, Insc. 1.ª, C.I.F. A-39000013

de Previsión Social de los Químicos Españoles).

O
(iii) LA PERCEPCIÓN DE LAS AYUDAS PAC (Política Agraria Común), por un importe mínimo de 3.000€ al año, a las que el titular, o cualquiera de los titulares si fueran varios, tenga derecho como consecuencia de su actividad profesional o empresarial.

2. TENER DOMICILIADOS Y PAGADOS en alguna cuenta abierta en el banco a su nombre, al menos, **TRES RECIBOS** con tres referencias distintas en los tres meses anteriores a aquel en que se lleve a cabo la comprobación, por parte del Banco, del cumplimiento de estas obligaciones, que no sean devueltos y cuyo importe sea superior a 0€.

3. 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 obligaciones, **UNA TARJETA, de débito o crédito**, EMITIDA POR EL BANCO A SU NOMBRE, o al 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. 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 de límite de tarjeta a cuenta asociada).

4. TENER CONTRATADO Y EN VIGOR UN SEGURO DE HOGAR, CON SANTANDER GENERALES SEGUROS Y REASEGUROS, S.A.

5. TENER CONTRATADO Y EN VIGOR UN SEGURO DE VIDA, CON SANTANDER SEGUROS Y REASEGUROS, COMPAÑÍA ASEGURADORA, S.A. O SANTANDER VIDA SEGUROS Y REASEGUROS, S.A.

El último día hábil del mes en el que se cumplan doce meses desde la formalización de la correspondiente escritura, o desde la finalización de la carencia técnica, caso de existir ésta, el Banco comprobará si la parte prestataria cumple las condiciones establecidas bajo los números 1 a 4 y, sólo si las cumple, comprobará si también cumple lo establecido bajo el número 5, y aplicará al siguiente período de interés el tipo nominal anual que proceda, según se cumplan o no dichas condiciones.
A partir de ese momento, y durante toda la vida del préstamo, la comprobación se llevará a cabo por el Banco con periodicidad anual el último día hábil del mes natural inmediatamente anterior a aquel en el que corresponda efectuar la revisión anual del tipo de interés.

SI NO SE CUMPLEN LAS CONDICIONES ESTABLECIDAS BAJO LOS NÚMEROS 1 A 4, EL TIPO DE INTERÉS APLICABLE AL SIGUIENTE PERIODO DE INTERÉS A PARTIR DE LA COMPROBACIÓN, VARIARÁ y será el resultado de añadir, al tipo de interés nominal anual en vigor, un margen adicional de 1,20 puntos porcentuales. Dicho margen adicional será de 0,20 puntos porcentuales si se incumple únicamente la condición establecida bajo el NÚMERO 5.

LA CONTRATACIÓN DE LOS SEGUROS A LOS QUE SE REFIERE ESTE APARTADO 4 Vinculaciones ES VOLUNTARIA Y SÓLO SE EXIGIRÁ, SI USTED QUIERE BENEFICIARSE DE CONDICIONES MÁS VENTAJOSAS PARA SU PRÉSTAMO.

Gastos preparatorios:

Comprobación registral del inmueble: **Nota Simple / Nota Continuada: 0,00€ IVA incluido, por finca verificada.**

Tasación: 447€ IVA incluido (IGIC o IPSI según corresponda). **Este gasto es asumido por el Banco**. El cliente podrá aportar una tasación en vigor y certificada por un tasador homologado para evitar la solicitud de una nueva, siempre y cuando la antigüedad de la misma no sea superior a 6 meses.
El cliente podrá designar, de mutuo acuerdo con la entidad de crédito, la persona o entidad que se vaya a encargar de la gestión administrativa de la operación (gestoría).

Gastos en caso de Formalizarse el préstamo:

Impuestos: **AJD 0,00%* sobre el valor de la responsabilidad hipotecaria**. (*tomando como referencia el tipo del 0,00% aplicable en Madrid, ya que el tipo aplicable no es el mismo en todo el territorio nacional)

Gastos de notaría según la tabla adjunta:

	Notaría
Cuando la base imponible no exceda de 6.010,12€	**90,15€**
Por el exceso comprendido entre 6.010,13 y 30.050,60€	**4,50 por mil**
Por el exceso comprendido entre 30.050,61 y 60.101,21€	**1,50 por mil**
Por el exceso comprendido entre 60.101,22 y 150.253,03€	**1,00 por mil**
Por el exceso comprendido entre 150.253,04 y 601.012,10€	**0,50 por mil**

Gestoría importe aproximado de **460€ IVA incluido** (IGIC o IPSI según corresponda). **Este gasto es asumido por el Banco.**

Los importes señalados anteriormente pueden incrementarse en el caso de que se soliciten copias simples, autorizadas, en base al número de folios de las escrituras, etc.

5. TASA ANUAL EQUIVALENTE Y COSTE TOTAL DEL PRÉSTAMO

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

La TAE Variable aplicable para su préstamo es 5,23%. Comprende:

Tipo de interés el primer año: 1,25%. A partir del segundo año Euríbor* + Euribor + 1,25% (cumpliendo condiciones).

Otros componentes de la TAE:

Banco Santander, S.A. Domicilio social: Paseo de Pereda, 9-12, 39004 Santander - R.M. de Cantabria, Hoja 286. Folio 64, Libro 5.º de Sociedades, Insc. 1.ª, C.I.F. A-39000013

El gasto de la comprobación registral del inmueble	**0,00€**
Impuestos de Actos Jurídicos Documentados de la Comunidad de Madrid (Calculado para una responsabilidad hipotecaria de 178.500,00€ al 0,00%. Este impuesto puede variar en cada CCAA)	**0,00€**
Seguro de hogar	**199,00€ anuales**
Seguro de vida *para un cliente de 30 años*	**300,00€ anuales**

El coste de los seguros se revisará anualmente y podrá variar durante la vigencia de la póliza según la edad del asegurado y el capital asegurado que se corresponde con el capital pendiente de amortización del préstamo hipotecario, conforme a lo previsto en el contrato de seguro.

Coste total del préstamo en términos absolutos:

Coste total del préstamo en términos absolutos	268.035,39€
Intereses	**105.257,89€**
El gasto de la comprobación registral del inmueble	**0,00€**
Impuesto de Actos Jurídicos Documentados de la comunidad de Madrid (Calculado para una responsabilidad hipotecaria de 178.500,00€ al 0,00%. Este impuesto puede variar en cada CCAA)	**0,00€**
Seguro de hogar	**199,00€ anuales**
Seguro de vida *para un cliente de 30 años*	**300,00€ anuales**
Gastos de Estudio	**0,00€**

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

- Importe: 150.000,00€
- Tipo de interés: 1,25% .

***Último Euríbor publicado 3,718%. BOE miércoles, 3 de abril de 2024.**

Según la normativa vigente, usted deberá contratar sobre la finca hipotecada un seguro de incendio y otros daños a los bienes durante toda la duración del préstamo. Este seguro lo podrá contratar con la compañía que usted elija. El Banco comercializa un seguro de hogar, de mayor cobertura que el seguro mínimo que la ley exige. El precio de este seguro es orientativo, no supone obligación alguna para el Banco. Así, por ejemplo, para un capital asegurado de 150.000€, la prima del seguro ascendería a 375€ al año, aproximadamente.

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 UN MES de antelación, salvo en los casos de subrogación de entidad acreedora en los quese seguirá el procedimiento legalmente establecido. En relación al reembolso anticipado, cabe distinguir los siguientes supuestos:

1. 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.
2. 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.

Banco Santander, S.A. Domicilio social: Paseo de Pereda, 9-12, 39004 Santander - R.M. de Cantabria, Hoja 286. Folio 64, Libro 5.º de Sociedades, Insc. 1.ª, C.I.F. A-39000013

En caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial, la parte prestataria deberá compensar al Banco en uno de los siguientes supuestos, excluyentes entre sí.

En las condiciones particulares de la escritura de préstamo se indicará por cuál de los dos supuestos opta la parte prestataria:

a) Compensar al Banco en caso de que la amortización anticipada tenga lugar durante los 5 primeros años de vigencia del préstamo, en cuyo caso la compensación consistirá en un 0,15% de capital reembolsado anticipadamente.

b) Compensar al Banco en caso de que la amortización anticipada tenga lugar durante los 3 primeros años de vigencia del préstamo, en cuyo caso la compensación consistirá en un 0,25% del capital reembolsado anticipadamente.

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 siguiente revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento 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 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 revisión del tipo de interés o 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 siguiente fecha de revisión del tipo de interés o hasta la fecha de su vencimiento.

No obstante lo anterior, la compensación a favor del Banco en caso de reembolso anticipado con motivo de la 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 del tipo variable, consistirá, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, en un 0,05% del capital reembolsado anticipadamente, con el límite del importe de la pérdida financiera sufrida por el Banco calculada del modo establecido en el apartado anterior. Si en la novación no se produjera amortización anticipada de capital, no podrá cobrarse comisión alguna por este concepto.

Transcurridos los tres 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.

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 parcial o total.

Banco Santander, S.A. Domicilio social: Paseo de Pereda, 9-12, 39004 Santander - R.M. de Cantabria, Hoja 286. Folio 64, Libro 5.º de Sociedades, Insc. 1.ª, C.I.F. A-39000013