

**FIPRE (FICHA DE INFORMACIÓN PRECONTRACTUAL): HIPOTECA SANTANDER VARIABLE ALTAMIRA ASSET MANAGEMENT S.L .**

El presente documento se extiende sábado, 20 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](mailto:superlinea@gruposantander.com)  
Página web: [www.bancosantander.es](http://www.bancosantander.es)

Autoridad de Supervisión: Banco de España ([www.bde.es](http://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](mailto: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 100% del menor de los dos siguientes: (i) valor de tasación de la vivienda, (ii) valor precio de compraventa.**

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

Finalidad: Adquisición vivienda habitual.

Tipo de préstamo: **PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA, A TIPO DE INTERÉS VARIABLE 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.

Este préstamo requiere de garantes personales.

Ejemplo representativo:

Cuota primer año	Cuotas resto del período		Importe total del préstamo		Coste total del préstamo	
	CUMPLIENDO*	NO CUMPLIENDO*	CUMPLIENDO*	NO CUMPLIENDO*	CUMPLIENDO*	NO CUMPLIENDO*
874,09€	874,09€	874,09€	268.458,88€	268.458,88€	118.458,88€	118.458,88€

\* 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 y partiendo del supuesto de que el tipo de interés de referencia permanece constante en el último nivel conocido en la fecha de emisión de este documento.

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

Intereses	112.431,38€
-----------	-------------

Seguro de incendios y otros daños a los bienes (para un capital asegurado de 150.000€)	150,00€
Gastos de tasación	302,50€

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:

- 874,09€ durante el periodo de tiempo en que se aplique el tipo de interés fijo, es decir, desde la fecha de formalización de préstamo hasta que transcurra un plazo de 5 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.  
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 periodo, ascendiendo a 204,16€ por día.

El importe de cada cuota hipotecaria variará a partir de la fecha de vencimiento del plazo en que se aplique el tipo de interés fijo, y posteriormente, con periodicidad anual con ocasión de revisión del tipo de interés y comprobación de cumplimiento de condiciones.

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 periodo 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 1,25, el interés de demora sería el 4,25%. Además, deberá satisfacer al Banco una Comisión 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:

1. 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.
2. 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 SUPUESTOS 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

**Variable: Al tipo que resulte de añadir al tipo de interés de referencia, que será la Referencia Interbancaria a 1 año (Euríbor a un año), un margen de %diferencialResto% puntos porcentuales, si se cumplen las condiciones establecidas en el préstamo, o de 1,5 puntos porcentuales si no se cumplen.** El segundo día hábil anterior a que se cumplan 6 meses desde la formalización de la correspondiente escritura, o desde la finalización de la carencia técnica, caso de existir ésta, el Banco comprobará el cumplimiento de las condiciones establecidas y aplicará a la liquidación de intereses en curso el tipo nominal que proceda según se cumplan o no. A partir de ese momento, y durante toda la vida del préstamo, la comprobación se llevará a cabo por el Banco con periodicidad mensual, el segundo día hábil anterior a cada una de las fechas de liquidación y pago de intereses.

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 para obtener el préstamo en las condiciones ofrecidas:

#### 1. TENER DOMICILIADA EN EL BANCO LA PERCEPCIÓN DE LA NÓMINA, PENSIÓN, PRESTACIÓN POR DESEMPLEO O CUALQUIER TIPO DE PRESTACIÓN DE CARÁCTER PÚBLICO.

Se considerará nómina, pensión o prestación por desempleo, la percibida por esos conceptos a través del Sistema Nacional de Compensación Electrónica (SNCE), o de la Seguridad Social. La nómina y la prestación por desempleo deberán ser por importes mínimos de 600€ al mes. Para otros conceptos retributivos que se perciban por transferencia o cheque, la cuantía de al menos uno de los ingresos deberá ser igual o superior a 600€ al mes y mantenerse durante al menos 3 meses consecutivos, además deberá usted notificar al Banco por escrito que dicha percepción se corresponde al concepto de nómina, pensión o prestación periódica.

Si es usted autónomo, la domiciliación de la nómina se sustituirá por la domiciliación en el Banco del pago de la Seguridad Social Autónomos (RETA – Régimen Especial de Trabajadores Autónomos, REA – Régimen Especial Agrario) por importe de al menos 175€ al mes, o la domiciliación del pago de una Mutuality 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 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).

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

El segundo día hábil anterior a que se cumplan seis 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, aplicando a la liquidación de intereses en curso el tipo nominal anual que proceda, según si la parte prestataria cumple 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 mensual, el segundo día hábil anterior a cada una de las fechas de liquidación y pago de intereses.

Si usted cumple las obligaciones antes descritas, podrá beneficiarse de una reducción del tipo de interés de 0,25 puntos porcentuales, sobre el diferencial de 1,50 puntos porcentuales, pudiendo obtener un diferencial de 1,25 puntos porcentuales (sumando en todos los casos el tipo de referencia).

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

#### 4.2 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: 302,50€ IVA incluido (IGIC o IPSI, según corresponda)
2. 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 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 5,35%.** Comprende:

Tipo de interés los primeros 6 meses: 4,97% (Euribor + 1,25%). A partir del mes 6 Euribor\* + Euribor + 1,25% (cumpliendo condiciones).

<b>El gasto de la comprobación registral del inmueble</b>	<b>0,00€</b>
<b>Los costes de tasación</b>	<b>302,50€</b>
<b>Gastos de gestoría</b>	<b>0,00€</b>
<b>Impuestos de Actos Jurídicos Documentados de la Comunidad de Madrid</b> (Calculado para una responsabilidad hipotecaria de 200.808,00€ al 0,00%. Este impuesto puede variar en cada CCAA)	<b>0,00€</b>
<b>Seguro de hogar</b>	<b>199,00€ anuales</b>
<b>Comisión de apertura del 0,50% sobre el principal del préstamo</b>	<b>750,00€</b>

Coste total del préstamo en términos absolutos:

Coste total del préstamo en términos absolutos	268.458,88€
<b>Intereses</b>	<b>112.431,38€</b>
<b>El gasto de la comprobación registral del inmueble</b>	<b>0,00€</b>
<b>Los costes de tasación</b>	<b>302,50€</b>
<b>Gastos de gestoría</b>	<b>0,00€</b>
<b>Impuesto de Actos Jurídicos Documentados de la comunidad de Madrid</b> (Calculado para una responsabilidad hipotecaria de 200.808,00€ al 0,00%. Este impuesto puede variar en cada CCAA)	<b>0,00€</b>
<b>Seguro de hogar</b>	<b>199,00€ anuales</b>
<b>Comisión de Apertura</b>	<b>750,00€</b>
<b>Gastos de Estudio</b>	<b>0,00€</b>

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

- Importe: 150.000,00€
- Tipo de interés: los 6 primeros meses: 4,97%. A partir del mes 6: Euribor\* + Euribor + 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 multirriesgo, 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 que se 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.**

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.**