

FITXA INFORMACIÓ PRECONTRACTUAL HIPOTECA FREEDOM

Aquest document informatiu no comporta per a BANCO MEDIOLANUM l'obligació de concedir-li un préstec. La informació incorporada té caràcter merament orientatiu.

S'ha elaborat en base a les condicions actuals del mercat. **L'oferta personalitzada posterior pot diferir** en funció de la variació d'aquestes condicions o com a resultat de l'obtenció de la informació sobre les seves preferències i condicions financeres.

ATENCIÓ: La informació ressaltada és d'especial rellevància.

1.- ENTITAT DE CRÈDIT

- Denominació: BANCO MEDIOLANUM S.A.
- Domicili social: Carrer Roger de Lauria 19, 2º, València, 46002.
- Número telèfon: 93.253.54.00
- Correu electrònic: info@bancomediolanum.es
- Adreça pàgina electrònica: www.bancomediolanum.es
- Autoritat de supervisió: Banco de España (calle Alcalá 48 Madrid 28014)
- Dades de contacte, per a qualsevol aclariment o informació addicional, no dubti a contactar amb el seu Family Banker.
- Aquesta Entitat s'ha adherit al Codi de Bones Pràctiques Bancàries regulat en el Reial Decret Llei 6/2012, de "Mesures Urgents de Protecció de Deutors sense recursos", que preveu una sèrie d'actuacions successives de negociació, prèvies a l'execució, aplicables a deutors hipotecaris amb serioses dificultats econòmiques per fer front al pagament de la seva hipoteca.

2.- CARACTERÍSTIQUES DEL PRÉSTEC

- **Import màxim del préstec: fins al 80% valor immoble** (habitatge residència habitual prestatari), el valor de l'immoble és el menor entre el valor de taxació i el cost.

Exemple: Valor taxació immoble 250.000€ Cost= preu immoble 240.000 €

Import màxim préstec: 192.000€ (80% menor valor entre taxació i cost)

- Finalitat: Adquisició i rehabilitació d'habitatges a particulars
- **Tipus de préstec: Amortització mensual amb quotes comprensives de capital i interessos.**
- Termini màxim d'amortització: Fins a 360 mesos
- Periodicitat dels pagaments: Mensuals
- Responsabilitat part deutora: els titulars, així com els fiadors/avaladors si n'hi ha, respondran solidàriament de les seves obligacions davant de BANCO MEDIOLANUM no només amb els immobles hipotecats sinó també amb els seus béns i ingressos presents i futurs.

3.- TIPUS D'INTERÈS

- Període inicial a **tipus fix, els 24 primers mesos**, a un tipus nominal que anirà des del **2,00% fins al 2,40%** en funció del patrimoni del client a l'Entitat.
- **Tipus Variable, amb revisions trimestrals**, calculat en base a un tipus de referència més un diferencial, que comença a aplicar-se transcorregut els dos primers anys de tipus fix.
 - Tipus de Referència (tipus d'interès oficial): Serà la Referència Interbancària a dotze mesos (**Euríbor Hipotecari B.O.E.**) corresponent a la mitjana mensual del mes anterior a la data de revisió
 - **Diferencial** aplicable: **Des de 0,89 punts percentuals fins a 1,40 punts percentuals** en funció del patrimoni del client en la nostra Entitat i import de L.T.V. concedit i finalitat del préstec.

Informació addicional sobre els tipus d'interès oficials es pot consultar a: Ordre EHA/2899/2011 de 28 d'octubre, de transparència i protecció de clients de serveis financers.

El diferencial de l'operació podrà ser bonificat si almenys un dels seus titulars contracta una Assegurança d'Hipoteca Generali (assegurança de vida), en el moment previ o simultani a la contractació del préstec hipotecari. La bonificació serà de 0,20 punts percentuals per a assegurances de prima única i 0,10 punts percentuals per a assegurances de prima periòdica, i s'aplicarà mentre es mantingui aquest contracte d'assegurança vigent al corrent de pagament de les corresponents primes, que hauran d'estar domiciliades en aquesta Entitat, en cada període de revisió de tipus d'interès pactat.

Exemple: Quotes mensuals per pagar en un préstec de 150.000 €

Tipus nominal	15 anys	20 anys	25 anys	30 anys
2,5%	1.000,18 €	794,85 €	672,93 €	592,68 €
3%	1.035,87 €	831,9 €	711,32 €	632,41 €
3,5%	1.072,32 €	869,94 €	750,94 €	673,57 €
4%	1.109,53 €	908,97 €	791,76 €	716,12 €

4.- VINCULACIONS I DESPESES PREPARATÒRIES

- **Requisits mínims per accedir al préstec:**

Treballador per compte aliè: domiciliació de la nòmina

Resta sol·licitants: contractació de producte gestionat mínim 30.000€

- Requisits personals: Edat màxima, 70 anys en el moment inicial i 80 anys a venciment. Ser resident en territori nacional.

- **Taxació de l'immoble per hipotecar:**

La taxació de l'immoble és un requisit indispensable per a la concessió del préstec. El client està obligat a pagar, mitjançant acceptació del càrrec en compte l'import de la taxació efectuada sobre l'immoble per hipotecar també en el cas que no es formalitzi l'operació.

La Taxació es designarà de mutu acord entre l'Entitat bancària i els clients, i respondrà a les necessitats de pulcritud quant als percentatges de finançament de cara a una gestió del risc al més clara possible.

Banco Mediolanum està obligat a acceptar qualsevol taxació aportada pel client, sempre que estigui certificada per un taxador homologat i no hagi caducat, no podent carregar cap despesa addicional per les comprovacions que es realitzin sobre aquesta taxació. Els informes i certificats caducaran, necessàriament, als sis mesos explicats des de la data en què hagi estat emès l'informe.

(Exemple de tarifes: Per a una taxació de 200.000€ sobre un habitatge es cobraria 350€ més IVA).

- **Notaria, Gestoria, i Inscripció Registral:**

El client estarà obligat a pagar les despeses notariales ocasionades per la confecció, atorgament i emissió de còpia no executiva de l'escriptura Pública.

Els aranzels notariales seran els regulats en la Instrucció de la Direcció General de Registros y Notariado de 22 de maig de 2002.

Els honoraris d'inscripció en el Registre de la Propietat, els de Gestoria així com el pagament de l'impost AJD que comporta la constitució de la hipoteca, seran a càrrec del Banc.

Per sufragar les despeses corresponents als honoraris notariales i taxació al seu càrrec, la part prestatària haurà d'efectuar la corresponent provisió de fons de forma prèvia a l'atorgament de l'escriptura d'hipoteca.

Les despeses indicades inclouen exclusivament aquells de la formalització de l'escriptura de préstec hipotecari, no aquells derivats d'altres documents que eventualment siguin necessaris per a la correcta constitució de la garantia hipotecària (ex. escriptura de compravenda, cancel·lació carregues registrals, etc...).

Aquestes despeses, corresponents als honoraris de Notaria i taxació, els assumeix la part prestatària com a conseqüència de la negociació individualitzada realitzada entre la part creditora i la prestatària concernent a les condicions generals i financeres de la present operació de préstec hipotecari.

La designació dels professionals es farà de mutu acord entre l'Entitat bancària i els clients.

Exemple despeses a càrrec del client per a hipoteques de 150.000€ a Catalunya

Notari	970 €
Taxació	423,50 €

▪ **Assegurança de Danys:**

La Llei 2/81 de Regulació del Mercat Hipotecari obliga a contractar una Assegurança de Danys que cobreixi el valor de l'immoble taxat, que es contractarà amb una companyia d'asseguradora de reconeguda solvència, i es requerirà la subrogació d'aquesta assegurança a favor del Banc, com a beneficiari hipotecari.

(Exemple: Cost anual amb assegurança prestada per GENERALI Hogar Básico per a un valor de 150.000€ de continent ascendeix a 180 €).

▪ **Assegurança Mediolanum Protecció Hipoteca de Generali:**

Assegurança d'amortització de hipoteca en cas de defunció de l'assegurat que el titular pot contractar amb aquesta companyia aprofitant-se de la bonificació de tipus d'interès indicada en l'apartat 3.

(Exemple: Cost anual amb assegurança Hipoteca GENERALI per un titular home de 30 anys per un valor de 150.000€ a 25 anys, puja a 215 €).

5.- TAXA ANUAL EQUIVALENT I COST TOTAL DEL PRÉSTEC

- La TAEVariable és el cost total del préstec expressat en forma de percentatge anual. La TAE serveix per ajudar-lo a comparar les diferents ofertes.
- **La TAE aplicable al seu préstec comprèn:**
 - **Tipus inicial els dos primers anys**
 - **Tipus d'interès calculat segons l'Euríbor anual + diferencial aplicable**
 - **Comissió d'Obertura 1% sobre l'import del préstec**
 - **Taxació (*)**
 - **Impostos, Gestoria (*)**
 - **Assegurança de danys (*)**
 - **Assegurança de Hipoteca Generali, si el titular opta per la seva contractació per obtenir la bonificació de tipus d'interès (*)**

El càlcul de la TAEVariable es basa en els següents supòsits

- Disposició única en la data de formalització
- Que no s'inclouin bonificacions ni penalitzacions de tipus de interès
- Que el tipus de interès, comissions i despeses es computaran en el nivell fixat en el moment de la signatura del contracte. Aquesta TAEVariable s'ha calculat sota la hipòtesis de que els índexs de referència no varien; per tant, aquesta TAEVariable variarà amb les revisions de tipus de interès.

Exemples representatius per a un préstec de 150.000€ sense bonificació per contractació d'asseguració de hipoteca (*)

*Càlcul realitzat amb despeses de Taxació, Registre, Impostos, Gestoria i Assegurança de danys, estimats segons ho indicat a l'apartat 4art d'aquest document. Aquests imports estan subjectes a possibles variacions per canvis en la normativa fiscal, en els aranzels registrals i en les tarifes de les empreses encarregades de realitzar els serveis comentats.

Tipus nominal	Comissió Obertura	TAEVariable amb termini de 20 anys	TAEVariable amb termini de 25 anys	TAEVariable amb termini de 30 anys
2,5%	1.500 €	3,12%	3,05%	3,00%
3%	1.500 €	3,64%	3,56%	3,51%
3,5%	1.500 €	4,16%	4,08%	4,03%
4%	1.500 €	4,18%	4,61%	4,55%

- Cost total del préstec en termes financers

Exemple d'un préstec de 150.000€ a 25 anys amb nominal de 3,5%, en el supòsit de mantenir-se inalterables els interessos, comissions i despeses vigents en el moment inicial.

Capital a amortitzar	150.000,00 €
Intereses	75.279,91 €
Comisión Apertura	1.500,00 €
Tasación	423,50 €
Seguro de daños (actualización primas anuales en el plazo de la hipoteca)	2.970,00 €
Coste total del préstamo	230.173,41 €

6.- AMORTITZACIÓ ANTICIPADA

- Comissió per amortització anticipada¹ i Compensació per desistiment²
 - 0,00% sobre el capital amortitzat anticipadament quan la cancel·lació sigui parcial.

¹ Aquestes comissions seran aplicables als préstecs o crèdits hipotecaris contractats a partir del 09/12/2007, data d'entrada en vigor de la Llei 41/2007, en els quals el prestatari o acreditat sigui una persona física i la hipoteca no recaigui sobre un habitatge o quan el prestatari o acreditat sigui una persona jurídica que, en el moment en què es produeixi la cancel·lació, no tributi pel règim fiscal d'empreses de reduïda dimensió en l'Impost de Societats, amb independència del bé hipotecat.

L'aplicació de les comissions de cancel·lació anticipada en els supòsits descrits exclou l'aplicació de la compensació per desistiment.

² Les compensacions per desistiment són aplicables als préstecs o crèdits hipotecaris contractats a partir del 09/12/2007, data d'entrada en vigor de la Llei 41/2007, en els quals el prestatari o acreditat sigui una persona física i la hipoteca recaigui sobre un habitatge o quan el prestatari o acreditat sigui una persona jurídica que, en el moment en què es produeixi la cancel·lació, tributi pel règim fiscal d'empreses de reduïda dimensió en l'Impost de Societats, amb independència del bé hipotecat. L'aplicació de la compensació per desistiment en els supòsits descrits exclou l'aplicació de les comissions per cancel·lació anticipada.

- 0,50% sobre el capital amortitzat anticipadament quan la cancel·lació sigui total i es produeixi dins dels 5 primers anys de vida del préstec. Quan la cancel·lació es produeixi amb posterioritat a aquest període, la compensació per desistiment serà del 0,25%.
- A aquests efectes, es considerarà amortització anticipada total quan la suma d'amortitzacions parcials fetes en els últims 12 mesos de durada del préstec sigui igual o superior al 25% del capital pendent a l'inici d'aquest període de 12 mesos o a l'inicial del préstec si no han transcorregut dotze mesos des de l'atorgament, inclòs aquell l'addició del qual als ja realitzats anteriorment donés com a resultat, per primer cop en aquest període un import igual o superior a aquest percentatge del 25%.

Segons la normativa de transparència bancària, i amb l'objecte de facilitar al client, amb caràcter previ a la seva presa de decisió, la informació suficient sobre préstecs hipotecaris, el Banco de España ha preparat la "Guia d'Accés al Préstec Hipotecari", que pot ser consultada a la nostra pàgina web (www.bancomediolanum.es), així com, a la pàgina web del propi Banco de España (www.bde.es). Aconsellem la seva lectura detinguda abans de presentar qualsevol sol·licitud de finançament hipotecari.

BANCO MEDIOLANUM S.A. s'ha adherit al Codi de Bones Pràctiques Bancàries regulades al Reial Decret-Llei 6/2012, de 9 de març, de mesures urgents de protecció de deutors hipotecaris sense recursos, que preveu una sèrie d'actuacions successives de negociació, prèvies a l'execució, aplicables a deutors hipotecaris, amb préstecs hipotecaris vigents a 11 de març de 2012, amb series dificultats econòmiques per fer front al pagament de la seva hipoteca".

A _____ el _____ de _____ de _____

<p>EL CLIENT O REPRESENTANT Signatura</p>	<p>AGENT REPRESENTANT En reconeixement de signatura</p>	<p>BANCO MEDIOLANUM, S.A.</p>
---	---	-------------------------------