

## FITXA INFORMACIÓ PRECONTRACTUAL HIPOTECA FREEDOM

El present 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 partint de les condicions actuals del mercat. L'oferta personalitzada posterior pot diferir en funció de la variació de les condicions esmentades o com a resultat de l'obtenció de la informació sobre les seves preferències i condicions financeres.

**ATENCIÓ: La informació destacada amb lletres en negreta és d'especial rellevància.**

### 1.- ENTITAT DE CRÈDIT

- Denominació: BANCO MEDIOLANUM S.A.
- Domicili social: Carrer de Roger de Llúria, 19, 2on, València, 46002.
- Domicili Serveis Centrals: Avinguda Diagonal, 668-680. Barcelona 08034.
- Número de telèfon: 93.253.54.00
- Correu electrònic: [info@bancomediolanum.es](mailto:info@bancomediolanum.es)
- Adreça pàgina electrònica: [www.bancomediolanum.es](http://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 posar-se en contacte amb el seu Family Banker
- Banco Mediolanum, S.A. disposa d'un Servei de Defensa del Client la funció del qual és atendre i resoldre les queixes i reclamacions que els clients puguin presentar amb relació als seus interessos i drets legalment reconeguts d'acord amb allò que estableix l'Ordre ECO / 734 / 2004, de l'11 de març.

Servei de Defensa del Client

Número de telèfon: 93.253.54.00

Avinguda Diagonal, 668-670

08034 Barcelona

[servicio.defensa.cliente@MEdiolanum.es](mailto:servicio.defensa.cliente@MEdiolanum.es)

L'activitat del Servei està regulada en el Reglament de Funcionament per a la Defensa del Client, la qual es troba a la seva disposició a les oficines bancàries obertes al públic de Banco Mediolanum, S.A., i a la pàgina web [www.bancomediolanum.es](http://www.bancomediolanum.es).

En cas de desacord amb la resolució del Servei de Defensa del Client, o transcorregut un mes sense resposta de l'esmentat Servei, es podran adreçar al Departament de Conducta de Mercat i Reclamacions del Banc d'Espanya:

- Per via telefònica al número de telèfon: 91.338.88.30
- Per escrit adreçat al Departament de Conducta de Mercat i Reclamacions del Banc d'Espanya: Banco de España, c/Alcalá, 48. 28014 Madrid
- Per via electrònica a la pàgina <http://www.bde.es>

En cas que sigui un consumidor resident en un altre Estat membre, pot contactar amb la xarxa FIN-NET per obtenir les dades de l'organisme equivalent en el seu país.

[https://ec.europa.eu/spain/services/contact-points-in-spain/european-consumer-centre\\_es](https://ec.europa.eu/spain/services/contact-points-in-spain/european-consumer-centre_es)

## 2.- CARACTERÍSTIQUES DEL PRÉSTEC

- **Import màxim del préstec: fins el 80% valor immoble** (habitatge residència habitual prestatari), sent el valor de l'immoble 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 costs)

- 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 360 mesos.
- Periodicitat dels pagaments: Mensuals.
- L'import absolut dels interessos meritats des de l'últim període liquidat es calcularà multiplicant el capital pendent d'amortització a l'inici de la corresponent fracció de període pel tipus d'interès nominal anual aplicable (expressat en tant per cent) i pel nombre de dies transcorreguts fins la data de la liquidació, dividit per 36.000.
- Responsabilitat part deutora: els titulars, així com els fiadors/avaladors si n'hi hagués cap, respondran solidàriament de les seves obligacions davant 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 12 primers mesos**, a un tipus nominal de l'**1,99%**.
- **Tipus Variable, amb revisions trimestrals**, calculat en base a un índex de referència més un diferencial, que es comença a aplicar un cop ha transcorregut el primer any 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 sense bonificar** aplicable: **Des de 1,24 % fins 1,75 %**, en funció del patrimoni del client a Banco Mediolanum.
- El diferencial aplicable, en el període de tipus d'interès variable, es podrà bonificar en funció dels productes i serveis que, a la seva expressa sol·licitud, mantingui a Banco Mediolanum, S.A. i/o la companyia d'assegurances Generali, qualsevol dels titulars, en el moment de cada revisió trimestral, amb les condicions i requisits que a continuació es detallen:
  - Bonificació del diferencial per domiciliació d'ingressos recurrents, dependent de l'import, no sent ambdues acumulatives:
    - a) Per a una quantitat conjunta entre 1.200€ i 3.000€: Serà objecte d'una bonificació entre 10 i 40 punts percentuals.
    - b) Per a una quantitat conjunta superior a 3.000€: Serà objecte d'una bonificació entre 10 i 55 punts percentuals.
  - Bonificació del diferencial per contractació d'una Assegurança de Vida amb Generali, a través de Banco Mediolanum, de prima periòdica: 15 punts percentuals. Només podran beneficiar-se d'aquesta bonificació aquells titulars que tinguin una edat inferior a 65 anys en el moment de la contractació de l'Assegurança i/o una edat inferior a 75 anys en el moment de la renovació de la pòlissa.

En conseqüència, el **Diferencial mínim bonificat aplicable podria estar entre 0,99% i 1,05%**.

La informació addicional sobre els tipus d'interès oficials es pot consultar a: [www.bde.es](http://www.bde.es) i a la Ordre EHA/2899/2011 del 28 d'octubre, de transparència i protecció de clients de serveis financers.

- Aquest préstec **no fixa un límit a la baixa del tipus d'interès**, de manera que **no existeix una clàusula sòl**.
- Degut a la naturalesa del contracte, l'interès remuneratori no podrà ser negatiu, motiu pel qual el préstec no podrà generar interessos a favor del prestatari.
- **Interès de demora:** Serà tres punts percentuals per sobre de l'interès ordinari pactat durant el període en el qual resulti exigible. Els interessos de demora només podran meritjar sobre el principal vençut i pendent de pagament i en cap cas no es podran capitalitzar, tret de en el supòsit previst a l'art. 579.2 de la Llei d'Enjudiciament Civil (LEC).

#### 4.- VINCULACIONS I DESPESES PREPARATÒRIES

- Si desitja beneficiar-se de les condicions de préstec descrites en el present document, vostè, com a prestatari, haurà de complir les obligacions que s'indiquen a continuació:
  - **Assegurança de Danys de l'Immoble:**

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

asseguradora de solvència reconeguda, i es requerirà la subrogació d'aquesta assegurança a favor del Banc com a beneficiari hipotecari.

**(Estimació: El cost anual de l'assegurança contractada amb GENERALI -Llar Bàsica- per a un habitatge de 80 m<sup>2</sup> situat a nucli urbà, amb un continent assegurat de 64.000€ i un contingut assegurat de 2.500€ ascendeix a 126,11 €).**

El client queda obligat a la presentació d'aquesta assegurança amb caràcter previ a la formalització del préstec hipotecari i a tenir-lo vigent, pagant les corresponents primes, fins a la cancel·lació total del préstec hipotecari.

No obstant això, l'informem que vostè té dret a aportar, i BANCO MEDIOLANUM, S.A. acceptarà, qualsevol altra pòlissa d'assegurança que ofereixi unes condicions i un nivell de prestacions semblants a les indicades anteriorment, tant en la subscripció com en cada una de les renovacions.

➤ **Tenir domiciliat en el Banc:**

La percepció de la nòmina, pensió, o qualsevol altre ingrés recurrent per un import mínim de 1.200€ mensual, que s'haurà de mantenir durant almenys els 3 mesos naturals anteriors al moment de cada data de revisió de tipus d'interès, quan el Banc comprovarà el compliment d'aquesta condició.

Aquesta domiciliació és voluntària i només s'exigirà si el client es vol beneficiar de condicions més avantatjoses per al seu préstec.

▪ **Assegurança de Vida Generali:**

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

**(Estimació: El cost anual amb Assegurança de Vida Generali per a un titular de 30 anys per un valor de 150.000 € a 25 anys, puja a 90 €).**

El préstec hipotecari i les seves condicions s'oferten de manera combinada amb aquest producte, i es pot contractar cadascun d'ells de forma separada i també conjunta, pel tal que pugui advertir les diferències entre una oferta i una altra, amb caràcter opcional i no preceptiu, tot i que la seva contractació pot bonificar el tipus d'interès de conformitat amb les bonificacions indicades a l'apartat "3.- Característiques principals del préstec".

Observi que les condicions de préstec descrites en el present document (inclòs el tipus d'interès) poden variar en cas d'incompliment de les esmentades obligacions.

Transcorregut el tipus fix inicial pactat de 12 mesos, el Banc podrà comprovar si el prestatari compleix les condicions per a l'aplicació de les bonificacions descrites a l'apartat segon i aplicarà com a tipus d'interès del període el tipus nominal que procedeixi, segons es compleixin o no les esmentades condicions. A partir d'aquest moment, i durant tota la vida del préstec, la comprovació la durà a terme el Banc amb periodicitat trimestral en cada data de revisió del tipus d'interès.

▪ **DESPESES:** Distribució de despeses meritades per l'operació hipotecària:

**Seran a càrrec del prestatari:**

- **Despeses de taxació de l'immoble**

- La taxació de l'immoble és un requisit indispensable per a la concessió del préstec. El **client està obligat, bé a aportar una taxació que reuneixi els requisits exigits pel Banc d'Espanya, bé a pagar-la**, havent de fe -si s'escau- la corresponent provisió de fons per a la seva realització en el moment de la Sol·licitud, o havent d'**acceptar amb caràcter irrevocable el càrrec en el seu compte de la factura per la taxació efectuada fins i tot en el cas que no es formalitzés l'operació.**  
**Exemple de tarifa: per a una taxació de 200.000€ sobre un habitatge el cost aproximat seria de 350€ (IVA inclòs).**

#### **Seran a càrrec de BANCO MEDIOLANUM:**

- **Drets aranzelaris de Notaria.**
- **Despeses d'inscripció en el Registre de la Propietat**
- **Despeses de gestoria.**
- **Impost d'AJD, fins i tot en el supòsit que el subjecte passiu fos el prestatari.**

Els honoraris de Notaria corresponents a les còpies executives de l'escriptura els assumirà qui les sol·liciti.

Per sufragar les despeses al seu càrrec, el prestatari haurà d'efectuar la corresponent provisió de fons de forma prèvia a l'atorgament de l'escriptura d'hipoteca.

Les despeses indicades inclouen exclusivament aquelles originades en la formalització de l'escriptura de préstec hipotecari, no aquelles derivades d'altres documents que eventualment siguin necessàries per a la correcta constitució de la garantia hipotecària (ex. escriptura de compravenda, cancel·lació càrregues registrals, etc...) que únicament correran per compte de la part adquirent o de la part transmetent segons procedeixi.

#### **5.- TAXA ANUAL EQUIVALENT I COST TOTAL DEL PRÉSTEC**

- La TAE 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 inclou:**
  - **Tipus inicial fix primer any.**
  - **Tipus d'interès variable per a la resta dels anys calculat segons l'Euríbor anual + diferencial sense bonificar.**
  - **Comissió d'obertura de l'1% sobre l'import del préstec que s'abonarà d'un sol cop en el moment de l'obertura mitjançant un càrrec en el compte corrent del client on va abonat el préstec.**
  - **Taxació (\*)**
  - **Assegurança de danys (\*)**

El càlcul de la TAE es basa en els següents supòsits:

- Disposició única a la data de formalització
- No inclou penalitzacions, ni bonificacions de tipus d'interès.
- La TAE es calcula a la data d'emissió del present document i que el préstec s'amortitza en les dates establertes a la taula d'amortització.
- El càlcul de la TAE es realitza prenent com a referència per al període inicial el tipus fix pactat, i per a la resta de períodes a tipus variable, el tipus revisat (referència més diferencial aplicable sense bonificar, calculat

en el moment d'emissió d'aquest document), sempre que no sigui inferior al tipus fix inicial pactat. Si resulta que el tipus revisat és inferior al tipus fix del període inicial, es prendrà com a única referència de càlcul el tipus fix inicial en tots els períodes.

- El càlcul de la TAE i cost total inclou totes les despeses, com el cost de tots els serveis accessoris relacionats amb el contracte de préstec, així com els interessos, comissions i qualsevol altre tipus de despesa (excepte Notari, Registre, Gestoria i AJD) relacionats amb el contracte de préstec i coneguts per l'Entitat.
- La TAE s'ha calculat sota la hipòtesi que no es produeix cap cancel·lació, ni parcial ni total.
- **Advertència: La variació del tipus d'interès pot afectar al nivell efectiu de la TAE.**

\*Càlcul realitzat amb despeses de Taxació i assegurança de danys, estimats segons allò que s'indica a l'apartat 4rt d'aquest document. Aquests imports estan subjectes a possibles variacions per canvis en la normativa fiscal, en els aranzels notarials i en les tarifes de les empreses encarregades de realitzar els serveis esmentats.

Exemples representatius per a un préstec de 150.000€

\*

Tipus fix 12 primers mesos	Tipus nominal resta d'anys	Comissió obertura	TAE amb termini de 20 anys	TAE amb termini de 25 anys	TAE amb termini de 30 anys
1,99%	1,00%	1.500 €	<b>2,30%</b>	<b>2,27%</b>	<b>2,25%</b>
1,99%	2,00%	1.500 €	<b>2,31%</b>	<b>2,28%</b>	<b>2,26%</b>
1,99%	3,00%	1.500 €	<b>3,22%</b>	<b>3,21%</b>	<b>3,20%</b>

- Cost total del préstec en termes financers

Exemple d'un préstec d'import de 150.000€ a 25 anys, amb tipus fix els 12 primers mesos de l'1,99% i tipus nominal la resta dels anys del 2,00%, amb una comissió d'obertura de l'1% i costos de taxació de 350€, assegurança de danys per 126,11€ (en cas d'un habitatge de 80 m<sup>2</sup> situat al nucli urbà, amb un continent assegurat de 64.000€ i un contingut assegurat de 2.500€) i una comissió de manteniment del compte de 0€:

Capital a amortitzar	150.000,00 €
Interessos	40.716,00 €
Comisió obertura	1.500,00 €
Taxació	350,00 €
Assegurança de danys	3.152,75 €
Cost manteniment c.c	0,00 €
<b>Cost total del préstec</b>	<b>195.719,35 €</b>

## 6.- AMORTITZACIÓ ANTICIPADA

Si decideix amortitzar el préstec anticipadament, consulti'ns-ho a fi de determinar l'import exacte de la compensació en aquell moment.

Aquest préstec es pot amortitzar anticipadament, totalment o parcial, previ abonament dels pagaments vençuts i els interessos que meriti el capital anticipadament reemborsat des de la data de venciment de l'última quota hipotecària satisfeta al Banc fins a la data de reemborsament, sempre que:

- El client n'emeti notificació per escrit al Banc amb un mes d'antelació a la data de reemborsament, indicant l'import de capital a reemborsar, així com l'efecte desitjat, entre reducció de quota o de termini del préstec.
- L'import a reemborsar no sigui inferior a dues quotes, amb un mínim de 2.000,00 euros.

Comissió per reemborsament anticipat total o parcial:

Si el reemborsament anticipat, total o parcial, té lloc durant els **5 primers anys** de vigència del contracte, el Banc tindrà dret a percebre una compensació o comissió que no excedirà l'import de la pèrdua financera que pogués patir el prestador amb el límit del **0,15%** del capital reemborsat anticipadament.

A partir del cinquè any, la comissió per reemborsament anticipat serà del **0%**

Dos exemples il·lustratius d'amortització anticipada total segons diferents hipòtesis possibles:

Exemple 1- L'amortització anticipada de 50.000 € produïda dins dels cinc primers anys de vida del préstec suposarà una compensació màxima per desistiment de 75€.

Exemple 2- L'amortització anticipada de 50.000 € produïda en un moment posterior als cinc primers anys de vida del préstec suposarà una compensació màxima per desistiment de 0,00€.

- 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 Banc d'Espanya ha elaborat la "Guia d'Accés al Préstec Hipotecari", que pot consultar a la nostra pàgina web ([www.bancomediolanum.es](http://www.bancomediolanum.es)), així com a la pàgina web del mateix Banc d'Espanya ([www.bde.es](http://www.bde.es)). N'aconsellem la seva lectura detingudament abans de presentar qualsevol sol·licitud de finançament hipotecari.
- BANCO MEDIOLANUM S.A. s'ha adherit al Codi de Bones Pràctiques Bancàries regulat en el 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 serioses dificultats econòmiques per fer front al pagament de la seva hipoteca".

A

a de

de

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