

BANCO SANTANDER, S.A.

CONDICIONES APLICABLES A NOVACIONES
EN PRÉSTAMOS CON GARANTÍA HIPOTECARIA A PERSONAS FÍSICAS

CONDICIONES FINANCIERAS

➤ *En caso de que se pacte **AMPLIACIÓN DE CAPITAL**, se hará constar la siguiente condición:*

PRIMERA.- Ampliación del importe de principal del préstamo.

El Banco concede a la parte prestataria una ampliación del capital del préstamo pendiente de amortizar en _____ *(se incluirá el importe de la ampliación)* euros más, ascendiendo en consecuencia el capital total del préstamo hipotecario pendiente de amortizar a la cantidad de _____ *(se incluirá el importe total del principal, comprendida la ampliación)* euros.

La parte prestataria manifiesta haber recibido el importe de la ampliación del capital del préstamo, cuya entrega ha sido efectuada por el Banco mediante su ingreso en la cuenta _____ *(se indicará el número de cuenta de ingreso del préstamo)* abierta a su nombre en la Sucursal del Banco sita en _____ *(se indicará la dirección de la sucursal del banco en la que se haya abierto la cuenta)*.

➤ *Si se pacta la inclusión de un **PERIODO DE CARENIA SIN ALTERAR LA DURACIÓN del préstamo**, se reflejará la siguiente condición:*

SEGUNDA.- Inclusión de un período de carencia.

Las partes acuerdan establecer un periodo de carencia, cuya duración será de _____ *(meses/años)*, a contar desde la fecha en que haya tenido lugar la liquidación de la última cuota, por lo que finalizará el día ____ de _____ de _____ *(indicar fecha de finalización del período de carencia)*. Durante este periodo de carencia la parte prestataria sólo estará obligada a satisfacer intereses, que se devengarán diariamente y se liquidarán y pagarán al BANCO con periodicidad _____ *(indicar periodicidad de la liquidación de los intereses en el período de carencia)* y con carácter vencido, calculados al tipo que resulte de aplicación de acuerdo con *(indicar lo que proceda según si se modifica o no el tipo de interés aplicable al préstamo):*

.- si no se modifica el tipo de interés: “la escritura de préstamo con garantía hipotecaria indicada en el Expositivo I.”

.- si se modifica el tipo de interés: “lo pactado en la presente escritura de novación modificativa”.

La primera cuota comprensiva únicamente de intereses se liquidará y pagará el día _____ *(indicar fecha de liquidación y pago de la primera cuota del período de carencia)*, y la última el día de finalización del periodo de carencia, antes indicado. En este periodo de carencia los intereses se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo, por el tipo de interés nominal en vigor, por el número de días de devengo y dividiendo el resultado por 36.500.

Finalizado dicho período de carencia, durante los _____ (*meses/años*) restantes, el préstamo deberá ser devuelto por la parte prestataria al Banco en _____ cuotas (*indicar el número de cuotas del período de amortización*) mensuales, sucesivas, comprensivas de capital e intereses, que vencerán cada uno de los días _____ (*indicar día de vencimiento de las cuotas*), a contar desde el mes de _____ de _____, (*indicar el mes y el año de pago de la primera cuota de amortización*) inclusive, hasta el día ____ de ____ de _____, (*indicar fecha de vencimiento del préstamo*) en que tendrá lugar la última cuota de amortización y el vencimiento del préstamo.

A la finalización del periodo de carencia y en función del tipo de interés a aplicar durante el período de interés en curso en ese momento, se establecerá por el Banco el correspondiente cuadro de amortización comprensivo del importe de las cuotas correspondientes a dicho periodo de interés, que quedará a disposición de la parte prestataria.

Por motivos puramente operativos internos del Banco, el número de identificación del préstamo hipotecario a efectos contables pasa a ser el siguiente: _____. **Este párrafo sólo se hará constar en los casos en que proceda, como refinanciación, reconducción...**

➤ ***Si se pacta la inclusión de un PERIODO DE CARENCIA MODIFICANDO LA DURACIÓN del préstamo, se reflejará la siguiente condición:***

TERCERA.- Modificación del plazo de duración del préstamo, con inclusión de un período de carencia.

Las partes acuerdan la ampliación del plazo de duración inicialmente pactado en _____ (*meses/años*), (*indicar el número de meses o años de duración de la ampliación*) fijándose como nuevo vencimiento final del préstamo con garantía hipotecaria el día ____ de ____ de _____ (*indicar fecha de vencimiento del préstamo*).

Asimismo, acuerdan establecer un periodo de carencia, cuya duración será de _____, (*meses/ años*), (*indicar los meses o años de duración del período de carencia*) a contar desde la fecha en que haya tenido lugar la liquidación de la última cuota, por lo que finalizará el día ____ de ____ de _____ (*indicar fecha de finalización del período de carencia*). Durante este periodo de carencia la parte prestataria sólo estará obligada a satisfacer intereses, que se devengarán diariamente y se liquidarán y pagarán al Banco con periodicidad _____ (*indicar periodicidad de la liquidación de los intereses en el período de carencia*) y con carácter vencido, calculados al tipo que resulte de aplicación de acuerdo con (*si no se modifica el tipo de interés se dirá: la escritura de préstamo con garantía hipotecaria indicada en el Expositivo I. si se modifica el tipo de interés se dirá: con lo pactado en esta escritura.*)

La primera cuota comprensiva únicamente de intereses se liquidará y pagará el día _____ (*indicar fecha de liquidación y pago de la primera cuota del período de carencia*), y la última el día de finalización del periodo de carencia, antes indicado. En este periodo de carencia los intereses se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo, por el tipo de interés nominal en vigor, por el número de días de devengo y dividiendo el resultado por 36.500.

Finalizado dicho período de carencia, durante los _____ (*meses/años*) restantes (*indicar meses o años de duración del préstamo a partir de la finalización del período de carencia*), el préstamo deberá ser devuelto por la parte prestataria al Banco en _____ (*indicar el número de cuotas del período de amortización*) cuotas mensuales, sucesivas, comprensivas de capital e intereses, que vencerán cada uno de los días _____, (*indicar día de vencimiento de las cuotas*), a contar desde el mes de _____ de _____ (*indicar el mes y el año de pago de la primera cuota de amortización*), inclusive, hasta el día ____ de ____ de _____, (*indicar fecha de vencimiento del préstamo*), en que tendrá lugar la última cuota de amortización y el vencimiento del préstamo.

A la finalización del periodo de carencia y en función del tipo de interés a aplicar durante el período de interés en curso en ese momento, se establecerá por el Banco el correspondiente cuadro de amortización comprensivo del importe de las cuotas correspondientes a dicho periodo de interés, que quedará a disposición de la parte prestataria.

Por motivos puramente operativos internos del Banco, el número de identificación del préstamo hipotecario a efectos contables pasa a ser el siguiente: _____. **Este párrafo sólo se hará constar en los casos en que proceda, como refinanciación, reconducción...**

➤ ***Si se MODIFICA EL PLAZO SIN INCLUIR CARENCIA, se reflejará la siguiente condición:***

CUARTA.- Alteración del plazo. La parte prestataria y el Banco convienen en modificar, con efectos desde el día de hoy, el plazo de amortización del préstamo convenido en la escritura de préstamo con garantía hipotecaria a que se refiere el Expositivo I de la presente, fijándose el vencimiento final del mismo en el día ____ de _____ de _____, (*indicar fecha de vencimiento del préstamo. La nueva fecha de vencimiento deberá coincidir con la fecha de vencimiento del último período de interés.*)

➤ ***Si se MODIFICA el TIPO DE INTERÉS y se pacta un TIPO FIJO, se incluirá la siguiente condición:***

- ***Si no se incluye venta combinada se dirá:***

QUINTA.- Modificación del tipo de interés.

I.- Intereses remuneratorios.

Las partes acuerdan, con efectos desde el día ____ de _____ de _____, (*indicar la fecha desde la que se va a aplicar el nuevo tipo de interés*) sustituir el tipo de interés remuneratorio actualmente pactado por un tipo de interés remuneratorio fijo, que se regirá por las siguientes normas:

El capital del préstamo pendiente de amortizar devengará diariamente, desde el día ____ de _____ de _____ (*indicar la fecha desde la que se va a aplicar el nuevo tipo de interés*) y hasta el vencimiento de la operación, es decir, hasta el día _____, un interés nominal fijo del ____ % anual, que se liquidará y se pagará al Banco, con periodicidad _____ (*se indicará periodicidad de liquidación de los intereses*) y con carácter vencido, el último día de cada mes, juntamente con la cantidad destinada a amortización de capital, en su caso.

- ***Si en la operación original se preveía la venta de productos combinados y se elimina, se dirá:***

La aplicación de las condiciones recogidas en esta escritura no queda sujeta al cumplimiento de ningún compromiso distinto de los pactados en esta escritura, ni a la contratación de ningún producto o servicio comercializado por el Banco.

II.- Fórmula para el cálculo de los intereses.

La fórmula utilizada para obtener, a partir del tipo de interés anual, el importe absoluto de los intereses devengados es la siguiente:

- Los intereses se devengarán diariamente y se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo, por el tipo de interés nominal en vigor, por el número de meses comprendido en el período de liquidación y dividiendo el resultado por 1.200.

Para períodos de carencia técnica y en general para períodos que no sean de un mes o múltiplos de un mes:

- Los intereses se devengarán diariamente y se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo, por el tipo de interés nominal en vigor, por el número de días comprendido en el período de liquidación y dividiendo el resultado por 36.500.

III.- Tasa Anual Equivalente (TAE).

A efectos informativos, con referencia a los términos del presente contrato y al importe efectivo de la operación, se hace constar que el coste efectivo de la misma equivale a una Tasa Anual Equivalente (TAE) del ____%.

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 contrato 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.

- ***Si se pacta VENTA COMBINADA distinta de la que se hubiera pactado en la escritura original se dirá:***

QUINTA.- Modificación del tipo de interés.

I.- Intereses remuneratorios.

Las partes acuerdan, con efectos desde el día ___ de _____ de _____, *(indicar la fecha desde la que se va a aplicar el nuevo tipo de interés)* sustituir el tipo de interés remuneratorio actualmente pactado por un tipo de interés remuneratorio 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 _____ de _____ *(indicar la fecha desde la que se va a aplicar el nuevo tipo de interés)* hasta el día ___ de ___ de _____, *(indicar la fecha de finalización del tramo A)* el capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente un interés nominal fijo del ____% anual, que se liquidará y pagará al

Banco con periodicidad _____ y con carácter vencido, el último día de cada mes, sumándose a la cantidad destinada a amortización de capital, en su caso.

B) Tramo B. Finalizado el plazo de duración del tramo A, es decir, a partir del día ___ de ____ de _____ y hasta el vencimiento de la operación, el capital dispuesto y no amortizado del préstamo devengará diariamente un interés nominal fijo del ____% anual, que se liquidará y se pagará al Banco con periodicidad _____ y con carácter vencido, el último día de cada mes, sumándose a la cantidad destinada a amortización de capital, en su caso.

II.- Fórmula para el cálculo de los intereses.

La fórmula utilizada para obtener, a partir del tipo de interés anual, el importe absoluto de los intereses devengados es la siguiente:

- Los intereses se devengarán diariamente y se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo, por el tipo de interés nominal en vigor, por el número de meses comprendido en el período de liquidación y dividiendo el resultado por 1.200.

Para períodos de carencia técnica y en general para períodos que no sean de un mes o múltiplos de un mes:

- Los intereses se devengarán diariamente y se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo, por el tipo de interés nominal en vigor, por el número de días comprendido en el período de liquidación y dividiendo el resultado por 36.500.

- *Si se incluye el módulo flexible general:*

III.- Bonificación del tipo de interés aplicable durante el Tramo B. Comprobación y comunicación al prestatario del tipo de interés aplicable durante el Tramo B.

El tipo de interés pactado en relación con el tramo B podrá experimentar una reducción, a modo de bonificación, hasta un máximo de 1,00 punto porcentual, en función de los productos o servicios que la parte prestataria tenga suscritos o domiciliados con el Banco en cada momento.

A estos efectos, 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 a continuación. El tipo resultante será el que se aplique durante los doce primeros meses del tramo B. Durante toda la vida del préstamo 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, la variación del coste total del préstamo y la cuota a satisfacer durante los doce meses siguientes, con quince días naturales de antelación.

Los productos y servicios que se tendrán en cuenta para aplicar la bonificación en el tipo de interés nominal anual aplicable al préstamo son los que se relacionan a continuación.

Condiciones para obtener la bonificación en el tipo de interés.

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 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 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 de 0,15 puntos porcentuales sobre el tipo de interés, si la nómina o prestación por desempleo de alguno de los prestatarios es de al menos 600 €/mes, o la pensión es de al menos 300€/mes, o el pago de la Seguridad Social Autónomos es de al menos 175€/mes, o las ayudas de la PAC lo son por un importe mínimo de 3.000 €/año.

En caso de que la nómina o prestación por desempleo de alguno de los prestatarios fuera al menos de 1.200€/mes, o la pensión de al menos 600€/mes, o el pago de la Seguridad Social Autónomos fuera de al menos 250€/mes, se aplicará una bonificación de 0.25 puntos porcentuales sobre el tipo de interés.

En el caso de ser varios los prestatarios, para determinar la bonificación correspondiente por ingresos según los importes indicados, no se sumarán los ingresos o pagos domiciliados por todos los prestatarios, sino que se aplicará la bonificación del tramo que le corresponda individualmente a cada uno de ellos.

En todo caso, la bonificación máxima por la domiciliación de los servicios contemplados en este punto 1, será de 0,50 puntos porcentuales.

2.- Tener domiciliados y pagados en alguna cuenta abierta en el Banco a nombre del prestatario, o de alguno de ellos en caso de ser varios, 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 condiciones, que no sean devueltos y cuyo importe sea superior a 0 euros.

Por cumplir esta condición se aplicará una bonificación de 0,10 puntos porcentuales.

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 condiciones, **una tarjeta de débito o 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 0,15 puntos porcentuales.

4.- Tener contratado y en vigor algún seguro comercializado por Santander Generales Seguros y Reaseguros, S.A. o por Santander Vida Seguros y Reaseguros, S.A. o Santander Seguros y Reaseguros, Compañía Aseguradora, S.A., y mediado 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 siguientes, dependiendo del Seguro que se contrate, y por cada seguro contratado:

- Por la contratación de Seguros de Vida Riesgo o Salud se podrá obtener una bonificación de 0,15 puntos porcentuales por cada una de las pólizas contratadas, si la prima anual de cada Póliza contratada es superior a 300 Euros.

- Por la contratación de Seguros de Hogar o Accidentes o Incapacidad Temporal de Autónomos se podrá obtener una bonificación de 0,10 puntos porcentuales por cada una de las pólizas contratadas, si la prima anual de cada Póliza contratada es superior a 199 Euros.

- Para el resto de Seguros no indicados anteriormente, se podrá obtener una bonificación de 0,01 puntos porcentuales, si la prima anual es superior a 50 Euros.

- Si es un Plan de Previsión Asegurado (PPA) a nombre de alguno o de todos los prestatarios, se podrá obtener una bonificación de 0,05 puntos porcentuales por cada Plan de Previsión Asegurado (PPA) que tengan contratado, si el valor de acumulación del Plan de Previsión Asegurado, o de cada uno de los Planes de Previsión Asegurados, es igual o superior a 50.000 euros en los últimos 12 meses.

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.

5.- Tener contratados alguno de los siguientes productos de Inversión / Previsión:

- Planes de Pensiones/ EPSV de la Entidad Gestora Santander Pensiones, S.A EGGP, comercializados por el Banco, a nombre de alguno o todos los prestatarios. Se podrá obtener una bonificación de 0,05 puntos porcentuales por cada Plan de Pensiones/ EPSV si los derechos consolidados del Plan de Pensiones/EPSV o de cada Plan de pensiones/EPSV si tienen contratados varios, es inferior a 30.000 Euros pero superior a 5.000 euros, o una

bonificación del 0,10 puntos porcentuales por cada Plan de Pensiones/ EPSV, si los derechos consolidados del Plan de pensiones/EPSV, o de cada Plan de pensiones/EPSV si tienen varios, es igual o superior a 30.000 euros. O,

- Fondos de Inversión o Carteras gestionadas por la Entidad Gestora Santander Asset Management, S.A., S.G.I.I.C y comercializados por el Banco, a nombre de alguno o todos los prestatarios. Se podrá obtener una bonificación de 0,05 puntos porcentuales por cada Fondo de Inversión o Cartera gestionada contratados, si el valor liquidativo del Fondo o el valor del patrimonio de la Cartera gestionada, o el valor liquidativo de cada uno de los Fondos de Inversión o el valor del patrimonio de cada Cartera gestionada si tienen contratados varios fondos o carteras, es inferior a 30.000 Euros pero superior a 5.000 Euros, o una bonificación de 0,10 puntos porcentuales por cada Fondo de Inversión o Cartera gestionada que tengan contratados si el valor liquidativo del Fondo o el valor del patrimonio de la Cartera gestionada, o el valor liquidativo de cada uno de los Fondos de Inversión o el valor del patrimonio de cada cartera gestionada si tienen contratados varios fondos o carteras, es igual o superior a 30.000 euros.

6.- Aportar al Banco un Certificado de Eficiencia Energética del inmueble o alguno de los inmuebles objeto de hipoteca, con categoría A o A+ o emitido por BREEAM, LEED, VERDE y PASSIVE HOUSE, dará derecho a una bonificación de 0,10 puntos porcentuales.

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 certificadores antes indicados.

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 seis puntos anteriores (y con la limitación prevista en el punto 1 para la domiciliación de ingresos o pagos a la Seguridad Social) será de **1,00 punto porcentual** sobre el tipo de interés nominal anual fijo pactado para el tramo B.

IV.- Tasa Anual Equivalente (TAE).

A efectos informativos, con referencia a los términos del presente contrato y al importe efectivo de la operación, se hace constar que el coste efectivo de la misma equivale a una Tasa Anual Equivalente (TAE):

(i) del _____ %, teniendo en cuenta que durante el tramo A se aplicará el tipo fijo pactado y suponiendo que durante el tramo B se cumplirán las condiciones para obtener la máxima bonificación del tipo de interés aplicable a este tramo en todas las fechas de comprobación de cumplimiento de condiciones, partiendo del siguiente ejemplo representativo: domiciliación de dos nóminas de más de 1.200 euros, domiciliación de 3 o más recibos, uso de tarjetas de crédito o débito, con seguro de hogar y seguro de vida.

(ii) del ____%, teniendo en cuenta que durante el tramo A se aplicará el tipo fijo pactado y suponiendo que durante el tramo B no se cumpla ninguna de las condiciones que dan lugar a la bonificación del tipo de interés aplicable a este tramo en ninguna de las fechas de comprobación de cumplimiento de condiciones.

En ambos casos 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 contrato 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.

- ***Si se incluye el módulo flexible de no residentes:***

III.- Bonificación del tipo de interés aplicable durante el Tramo B. Comprobación y comunicación al prestatario del tipo de interés aplicable durante el Tramo B.

El tipo de interés pactado en relación con el tramo B podrá experimentar una reducción, a modo de bonificación, hasta un máximo de 0,60 puntos porcentuales, en función de los productos o servicios que la parte prestataria tenga suscritos o domiciliados con el Banco en cada momento.

A estos efectos, 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 a continuación. El tipo resultante será el que se aplique durante los doce primeros meses del tramo B. Durante toda la vida del préstamo 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, la variación del coste total del préstamo y la cuota a satisfacer durante los doce meses siguientes, con quince días naturales de antelación.

Los productos y servicios que se tendrán en cuenta para aplicar la bonificación en el tipo de interés nominal anual aplicable al préstamo son los que se relacionan a continuación.

Condiciones para obtener la bonificación en el tipo de interés.

1.- Cumplir al menos uno de los siguientes requisitos:

(i) Mantener ingresos, por importe superior a 24.000 euros anuales, en cualquier cuenta abierta en el Banco a nombre del prestatario, o de cualquiera de ellos si son varios, o

(ii) Mantener en el Banco un saldo medio anual por importe superior a 18.000 euros, en cuenta corriente o depósito a plazo fijo en el Banco a nombre del prestatario, o de cualquiera de ellos si son varios

A efectos del cómputo de los importes anteriores, se tendrán en cuenta ingresos en caja o mediante cheques, transferencias nacionales e internacionales pero no serán computables: disposiciones de préstamo, créditos o tarjetas, ni traspasos entre cuentas.

En el caso de ser varios los prestatarios, para determinar la bonificación correspondiente por ingresos o saldos medios, se sumarán los ingresos o saldos de todos los prestatarios, pero en ningún caso se aplicará esta bonificación individualmente por cada uno de los prestatarios.

Por el cumplimiento de esta condición, se aplicará una bonificación de 0,15 puntos porcentuales sobre el tipo de interés.

2.- Tener domiciliados y pagados en alguna cuenta abierta en el Banco a nombre del prestatario, o de alguno de ellos en caso de ser varios, 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 condiciones, que no sean devueltos y cuyo importe sea superior a 0 euros.

Por cumplir esta condición se aplicará una bonificación de 0,10 puntos porcentuales.

3.- Utilizar al menos seis veces, en los doce meses inmediatamente anteriores a aquel en que se lleve a cabo la comprobación del cumplimiento de estas condiciones, **una tarjeta de débito o 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 0,10 puntos porcentuales.

4.- Tener contratado y en vigor algún Seguro de Hogar comercializado por Santander Generales Seguros y Reaseguros, S.A, y mediado por Santander Mediación Operador de Banca-Seguros Vinculado S.A., NIF A28360311, a través de su red de distribución, Banco Santander S.A si la prima anual es superior a 200 Euros.

Cumpliendo esta condición se aplicará una bonificación de 0,10 puntos porcentuales.

La contratación de estos seguros es voluntaria y sólo se exigirá si la prestataria quiere beneficiarse de condiciones más ventajosas para su préstamo.

En el caso de que algún Seguro de Hogar de los descritos 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. le informa 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.

5.- Tener contratados alguno de los siguientes productos de Inversión:

- Notas Estructuradas emitidas por EMISORA SANTANDER ESPAÑA, S.A.U. y comercializadas por el Banco, a nombre de alguno o todos los prestatarios. Se podrá obtener una bonificación de 0,05 puntos porcentuales por cada Nota Estructurada si el valor de cotización de mercado en el SEND de la Nota Estructurada, o el valor de cotización de mercado en el SEND de cada una de las Notas Estructuradas si tienen contratadas varias Notas, es inferior a 30.000 Euros pero superior a 5.000 Euros, o una bonificación de 0,10 puntos porcentuales por cada Nota Estructurada que tengan contratada si el valor de cotización de mercado en el SEND de la Nota Estructurada, o el valor de cotización de mercado en el SEND de cada una de las Notas Estructuradas si tienen contratadas varias Notas, es igual o superior a 30.000 euros, o,

- Fondos de Inversión o Carteras gestionadas por la Entidad Gestora Santander Asset Management, S.A., S.G.I.I.C y comercializados por el Banco, a nombre de alguno o todos los prestatarios. Se podrá obtener una bonificación de 0,05 puntos porcentuales por cada Fondo de Inversión o Cartera gestionada contratados, si el valor liquidativo del Fondo o el valor del

patrimonio de la Cartera gestionada, o el valor liquidativo de cada uno de los Fondos de Inversión o el valor del patrimonio de cada Cartera gestionada si tienen contratados varios fondos o carteras, es inferior a 30.000 Euros pero superior a 5.000 Euros, o una bonificación de 0,10 puntos porcentuales por cada Fondo de Inversión o Cartera gestionada que tengan contratados si el valor liquidativo del Fondo o el valor del patrimonio de la Cartera gestionada, o el valor liquidativo de cada uno de los Fondos de Inversión o el valor del patrimonio de cada cartera gestionada si tienen contratados varios fondos o carteras, es igual o superior a 30.000 euros.

6.- Aportar al Banco un Certificado de Eficiencia Energética del inmueble o alguno de los inmuebles objeto de hipoteca, con categoría A o A+, o emitido por BREEAM, LEED, VERDE y PASSIVE HOUSE, dará derecho a una bonificación de 0,10 puntos porcentuales.

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 certificadores antes indicados.

7.- Mantener depositadas en el Banco, al menos 1.000 acciones de Banco Santander, S.A. Por cumplir esta condición se aplicará una bonificación de 0,05 puntos porcentuales.

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 siete puntos anteriores será de **0,60 puntos porcentuales** sobre el tipo de interés nominal anual fijo pactado para el tramo B.

IV.- Tasa Anual Equivalente (TAE).

A efectos informativos, con referencia a los términos del presente contrato y al importe efectivo de la operación, se hace constar que el coste efectivo de la misma equivale a una Tasa Anual Equivalente (TAE):

(i) del _____ %, teniendo en cuenta que durante el tramo A se aplicará el tipo fijo pactado y suponiendo que durante el tramo B se cumplirán las condiciones para obtener la máxima bonificación del tipo de interés aplicable a este tramo en todas las fechas de comprobación de cumplimiento de condiciones, partiendo del siguiente ejemplo representativo: domiciliación de ingresos de más de 24.000 euros, domiciliación de 3 o más recibos, uso de tarjetas de crédito y débito, con seguro de hogar, certificado de eficiencia energética A o A+, y disponer de 1.000 acciones de Banco Santander depositadas en el Banco.

(ii) del ____%, teniendo en cuenta que durante el tramo A se aplicará el tipo fijo pactado y suponiendo que durante el tramo B no se cumpla ninguna de las condiciones que dan lugar a la bonificación del tipo de interés aplicable a este tramo en ninguna de las fechas de comprobación de cumplimiento de condiciones.

En ambos casos 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 contrato 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.

- **Si se MODIFICA el TIPO DE INTERÉS y se pacta un TIPO VARIABLE, se incluirá la siguiente condición:**

QUINTA.- Modificación del tipo de interés.

I.- Intereses remuneratorios.

Las partes acuerdan, con efectos desde el día ___ de _____ de _____, (*indicar la fecha desde la que se va a aplicar el nuevo tipo de interés*) sustituir el tipo de interés remuneratorio actualmente pactado por un tipo de interés remuneratorio inicialmente fijo y posteriormente variable, que se regirá por las siguientes normas:

El capital del préstamo pendiente de amortizar devengará diariamente, desde el día ___ de _____ de _____ (*indicar la fecha desde la que se va a aplicar el nuevo tipo de interés*) hasta el día ___ de _____ de _____, (*indicar la fecha hasta la que se aplicará el tipo de interés fijo*) un interés remuneratorio nominal fijo del ___ % anual, que deberá ser satisfecho al Banco con carácter vencido y se liquidará cada uno de los días _____ (*detallar día de cada mes, si son cuotas mensuales; y día y meses de cada año si son trimestrales*)

El periodo comprendido entre la fecha de finalización del plazo de aplicación del interés fijo inicial y la de vencimiento del préstamo se divide en periodos de interés sucesivos, cuya duración será de _____ meses. No obstante, el último periodo de interés podrá ser inferior a dicho plazo.

Si un periodo de interés concluyera en día inhábil, o en el mes correspondiente no hubiera día equivalente al de terminación del periodo de interés, se entenderá prorrogado hasta el día hábil inmediatamente posterior, pero el periodo de interés siguiente se entenderá concluido el día en que debería finalizar de no haberse producido esa circunstancia.

El tipo de interés nominal anual aplicable al capital del préstamo pendiente de amortizar en cada periodo de interés se determinará mediante la suma de un margen constante de _____ puntos porcentuales al valor que represente el tipo de interés de referencia en la fecha de revisión de dicho tipo.

El Banco comunicará a la parte prestataria, con quince días naturales de antelación a la aplicación del nuevo tipo de interés, el resultado de la revisión efectuada, indicando el tipo de interés aplicable al periodo de interés de que se trate, la variación del coste total del préstamo y la cuota a satisfacer durante dicho periodo.

Si sólo se modifica el margen, siendo el tipo de interés de referencia el mismo que se hubiera pactado en la escritura de préstamo que se modifica, se incluirá lo siguiente:

Salvo por el margen de puntos a adicionar al tipo de interés de referencia para determinar el tipo de interés nominal anual aplicable al préstamo, el tipo de interés de referencia y el tipo de interés de referencia sustitutivo serán los pactados en la escritura de préstamo indicada en el Expositivo I.

Si no sólo se modifica el margen, sino que también se modifica el tipo de interés de referencia, se incluirá lo siguiente:

El tipo de interés de referencia es la REFERENCIA INTERBANCARIA A UN AÑO en euros (tipo Euribor a un año), o el tipo oficial que en el futuro le suceda, publicado por el Banco de España, u organismo que le sustituya, en el ejemplar del Boletín Oficial de Estado, o publicación oficial que le sustituya, del segundo mes natural anterior a la finalización del periodo de interés, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho Boletín.

A efectos de este contrato, se entenderá que existe sucesión de la Referencia Interbancaria a un año (Euribor) cuando se publique otro índice o tipo oficial en sustitución de la misma.

Si el tipo de interés de referencia, es decir, la Referencia Interbancaria a un año (Euribor a un año) o el tipo oficial que le suceda, dejase de publicarse en el futuro, temporal o definitivamente en virtud de disposición legal o reglamentaria, o cuando resulte imposible por otras razones ajenas a las partes, su determinación, el tipo de interés nominal anual aplicable en cada período de interés se establecerá mediante la suma de un margen de _____ puntos porcentuales al valor que represente el tipo de interés de referencia sustitutivo.

El tipo de interés de referencia sustitutivo será el "Tipo medio de los préstamos hipotecarios a más de tres años, para adquisición de vivienda libre, concedidos por las entidades de crédito en España", que aparezca publicado por el Banco de España, u organismo que le sustituya, en el ejemplar del Boletín Oficial del Estado, o publicación oficial que le sustituya, del segundo mes natural anterior a la finalización del periodo de interés, con independencia del mes a que corresponda el porcentaje publicado en dicho Boletín.

Si el tipo de interés de referencia sustitutivo no pudiera obtenerse por dejar de publicarse en el futuro, temporal o definitivamente en virtud de disposición legal o reglamentaria, o cuando resulte imposible por otras razones ajenas a las partes, la determinación del expresado tipo, las partes deberán ponerse de acuerdo para encontrar otro sistema adecuado. Si no lo consiguieran, el préstamo deberá quedar totalmente liquidado y pagado dentro del primer periodo de variación de interés en que se produzca tal circunstancia, rigiendo mientras tanto el último tipo convenido, el cual, no podrá aplicarse a periodos sucesivos dado que es esencia de este préstamo, en beneficio de ambas partes, que su interés venga referido periódicamente al de mercado.

Los intereses a favor del Banco, se devengarán diariamente y serán liquidados y pagados con carácter vencido cada uno de los días _____ (*detallar día de cada mes, en las cuotas mensuales; y días y meses de cada año si fueran trimestrales*). Junto con los intereses, en su caso, se pagarán las cantidades destinadas a amortización de capital cuando así proceda con arreglo al préstamo hipotecario objeto de novación.

II.- Fórmula para el cálculo de los intereses.

La fórmula utilizada para obtener, a partir del tipo de interés anual, el importe absoluto de los intereses devengados es la siguiente:

- Los intereses se devengarán diariamente y se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo, por el tipo de interés nominal en vigor, por el número de meses comprendido en el período de liquidación y dividiendo el resultado por 1.200.

Para períodos de carencia técnica y en general para períodos que no sean de un mes o múltiplos de un mes:

- Los intereses se devengarán diariamente y se calcularán multiplicando el principal pendiente del préstamo, por el tipo de interés nominal en vigor, por el número de días comprendido en el período de liquidación y dividiendo el resultado por 36.500.

- ***Si en la operación original se preveía la venta de productos combinados y se elimina, se añadirá este párrafo:***

La aplicación de las condiciones recogidas en esta escritura no queda sujeta al cumplimiento de ningún compromiso distinto de los aquí pactados, ni a la contratación de ningún producto o servicio comercializado por el Banco.

- ***Si no se incluye venta combinada, se incluirá en este lugar el apartado relativo a la TAE:***

III.- Tasa Anual Equivalente (TAE).

A efectos informativos, con referencia a los términos del presente contrato y al importe efectivo de la operación, se hace constar que el coste efectivo de la misma equivale a una Tasa Anual Equivalente Variable (TAEVariable) del _____%.

La TAEVariable 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 contrato y de que las partes cumplirán sus obligaciones con exactitud y puntualidad.

Dado que se prevén modificaciones del tipo de interés, esta TAEVariable se ha calculado teniendo en cuenta que durante el periodo determinado en esta condición tercera se aplicará el tipo de interés fijo inicial pactado y durante el resto de la vida del préstamo se aplicará el tipo de interés resultante de añadir al tipo de referencia el margen constante pactado, bajo la hipótesis de que el tipo de referencia permanece constante en el último nivel conocido en el momento de la firma del presente contrato, por lo que esta TAEVariable variará con las revisiones del tipo de interés.

La Tasa Anual Equivalente Variable (TAEVariable) así determinada no incluye los gastos que la parte prestataria tendría que pagar por el incumplimiento de alguna de sus obligaciones.

- ***Si se pacta VENTA COMBINADA distinta de la que se hubiera pactado en la escritura, no se incluirá el apartado anterior relativo a la TAE, que se sustituirá por los siguientes apartados:***
 - ***Si se trata del módulo flexible general***

III.- Bonificación del tipo de interés. Comprobación y comunicación al prestatario del tipo de interés aplicable.

El tipo de interés resultante de sumar el margen pactado al tipo de interés de referencia vigente en cada momento podrá experimentar una reducción, a modo de bonificación, hasta un máximo de 1,00 punto porcentual, en función de los productos o servicios que la parte prestataria tenga suscritos o domiciliados con el Banco en cada momento.

El último día hábil del mes anterior a aquél en que finalice el periodo de aplicación del tipo de interés fijo inicial, con ocasión de la revisión del tipo de interés, el Banco comprobará los productos o servicios que la parte prestataria tenga contratados o domiciliados en ese

momento, aplicando, en su caso, la bonificación que proceda de acuerdo con lo establecido a continuación.

Durante toda la vida del préstamo el Banco realizará esta comprobación con periodicidad anual, el último día hábil del mes anterior a aquél en que finalice cada periodo de interés, calculando en cada ocasión la bonificación a aplicar, en su caso, sobre el tipo que resulte de sumar al tipo de interés de referencia el margen constante pactado.

El Banco comunicará a la parte prestataria, con quince días naturales de antelación a la aplicación del nuevo tipo de interés, el resultado de la revisión y comprobación efectuada, indicando las condiciones que cumple y la bonificación obtenida, el tipo de interés aplicable al periodo de interés de que se trate, la variación del coste total del préstamo y la cuota a satisfacer durante dicho periodo.

Los productos y servicios que se tendrán en cuenta para aplicar la bonificación en el tipo de interés nominal anual aplicable al préstamo son los que se relacionan a continuación.

Condiciones para obtener la bonificación en el tipo de interés.

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 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 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 de 0,15 puntos porcentuales sobre el tipo de interés, si la nómina o prestación por desempleo de alguno de los prestatarios es de al menos 600 €/mes, o la pensión es de al menos 300€/mes, o el pago de la Seguridad Social Autónomos es de al menos 175€/mes, o las ayudas de la PAC lo son por un importe mínimo de 3.000 €/año.

En caso de que la nómina o prestación por desempleo de alguno de los prestatarios fuera al menos de 1.200€/mes, o la pensión de al menos 600€/mes, o el pago de la Seguridad Social Autónomos fuera de al menos 250€/mes, se aplicará una bonificación de 0.25 puntos porcentuales sobre el tipo de interés.

En el caso de ser varios los prestatarios, para determinar la bonificación correspondiente por ingresos según los importes indicados, no se sumarán los ingresos o pagos domiciliados por todos los prestatarios, sino que se aplicará la bonificación del tramo que le corresponda individualmente a cada uno de ellos.

En todo caso, la bonificación máxima por la domiciliación de los servicios contemplados en este punto 1, será de 0,50 puntos porcentuales.

2.- Tener domiciliados y pagados en alguna cuenta abierta en el Banco a nombre del prestatario, o de alguno de ellos en caso de ser varios, 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 condiciones, que no sean devueltos y cuyo importe sea superior a 0 euros.

Por cumplir esta condición se aplicará una bonificación de 0,10 puntos porcentuales.

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 condiciones, **una tarjeta de débito o 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 0,15 puntos porcentuales.

4.- Tener contratado y en vigor algún seguro comercializado por Santander Generales Seguros y Reaseguros, S.A. o por Santander Vida Seguros y Reaseguros, S.A. o Santander Seguros y Reaseguros, Compañía Aseguradora, S.A., y mediado 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 siguientes, dependiendo del Seguro que se contrate, y por cada seguro contratado con independencia del tipo:

- Por la contratación de Seguros de Vida Riesgo o Salud se podrá obtener una bonificación de 0,15 puntos porcentuales por cada una de las pólizas contratadas, si la prima anual de cada Póliza contratada es superior a 300 Euros.

- Por la contratación de Seguros de Hogar o Accidentes o Incapacidad Temporal de Autónomos se podrá obtener una bonificación de 0,10 puntos porcentuales por cada una de las pólizas contratadas, si la prima anual de cada Póliza contratada es superior a 199 Euros.

- Para el resto de Seguros no indicados anteriormente, se podrá obtener una bonificación de 0,01 puntos porcentuales, si la prima anual es superior a 50 Euros.

- Si es un Plan de Previsión Asegurado (PPA) a nombre de alguno o de todos los prestatarios, se podrá obtener una bonificación de 0,05 puntos porcentuales por cada Plan de Previsión Asegurado (PPA) que tengan contratado, si el valor de acumulación del Plan de

Previsión Asegurado, o de cada uno de los Planes de Previsión Asegurados, es igual o superior a 50.000 euros en los últimos 12 meses.

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. le informa 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.

5.- Tener contratados alguno de los siguientes productos de Inversión / Previsión:

- Planes de Pensiones/EPVS de la Entidad Gestora Santander Pensiones, S.A EGGP, comercializados por el Banco, a nombre de alguno o todos los prestatarios. Se podrá obtener una bonificación de 0,05 puntos porcentuales por cada Plan de Pensiones/ EPVS si los derechos consolidados del Plan de Pensiones/EPVS o de cada Plan de pensiones/EPVS si tienen contratados varios, es inferior a 30.000 Euros pero superior a 5.000 Euros, o una bonificación del 0,10 puntos porcentuales por cada Plan de Pensiones/EPVS, si los derechos consolidados del Plan de pensiones/EPVS, o de cada Plan de pensiones/EPVS si tienen varios, es igual o superior a 30.000 euros. O,

- Fondos de Inversión o Carteras gestionadas por la Entidad Gestora Santander Asset Management, S.A., S.G.I.I.C y comercializados por el Banco, a nombre de alguno o todos los prestatarios. Se podrá obtener una bonificación de 0,05 puntos porcentuales por cada Fondo de Inversión o Cartera gestionada contratados, si el valor liquidativo del Fondo o el valor del patrimonio de la Cartera gestionada, o el valor liquidativo de cada uno de los Fondos de Inversión o el valor del patrimonio de cada Cartera gestionada si tienen contratados varios fondos o carteras, es inferior a 30.000 Euros pero superior a 5.000 Euros, o una bonificación de 0,10 puntos porcentuales por cada Fondo de Inversión o Cartera gestionada que tengan contratados si el valor liquidativo del Fondo o el valor del patrimonio de la Cartera gestionada, o el valor liquidativo de cada uno de los Fondos de Inversión o el valor del patrimonio de cada cartera gestionada si tienen contratados varios fondos o carteras, es igual o superior a 30.000 euros.

6.- Aportar al Banco un Certificado de Eficiencia Energética del inmueble o alguno de los inmuebles objeto de hipoteca, con categoría A o A+, o emitido por BREEAM, LEED, VERDE y PASSIVE HOUSE, dará derecho a una bonificación de 0,10 puntos porcentuales.

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 certificadores antes indicados.

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 seis puntos anteriores (y con la limitación prevista en el punto 1 para la domiciliación de ingresos o pagos a la Seguridad Social) será de **1,00 punto porcentual** sobre el tipo de interés que resulte de sumar al tipo de interés de referencia el margen constante pactado.

IV.- Tasa Anual Equivalente (TAE).

A efectos informativos, con referencia a los términos del presente contrato y al importe efectivo de la operación, se hace constar que el coste efectivo de la misma equivale a una Tasa Anual Equivalente Variable (TAEVariable):

- (i) del _____ %, en caso de que se cumplan las condiciones para obtener la máxima bonificación del tipo de interés en todos los periodos de interés, partiendo del siguiente ejemplo representativo: DOMICILIACIÓN DE DOS NÓMINAS DE MÁS DE 1.200 EUROS, DOMICILIACIÓN DE 3 O MÁS RECIBOS, USO DE TRAJETAS DE CREDITO Y DÉBITO, CON SEGURO DE HOGAR Y SEGURO DE VIDA.
- (ii) del ____%, en caso de que no se cumpla ninguna de las condiciones que dan lugar a la bonificación del tipo de interés en ninguno de los periodos de interés.

En ambos casos, la TAEVariable 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 contrato y de que las partes cumplirán sus obligaciones con exactitud y puntualidad.

Dado que se prevén modificaciones del tipo de interés, esta TAEVariable se ha calculado teniendo en cuenta que durante el periodo determinado en esta condición tercera se aplicará el tipo de interés fijo inicial pactado y durante el resto de la vida del préstamo se aplicará el tipo de interés resultante de añadir al tipo de referencia el margen constante pactado, bajo la hipótesis de que el tipo de referencia permanece constante en el último nivel conocido en el momento de la firma del presente contrato, por lo que esta TAEVariable variará con las revisiones del tipo de interés.

La Tasa Anual Equivalente Variable (TAEVariable) así determinada no incluye los gastos que la parte prestataria tendría que pagar por el incumplimiento de alguna de sus obligaciones.

- ***Si se trata del módulo flexible de no residentes:***

III.- Bonificación del tipo de interés. Comprobación y comunicación al prestatario del tipo de interés aplicable.

El tipo de interés resultante de sumar el margen pactado al tipo de interés de referencia vigente en cada momento podrá experimentar una reducción, a modo de bonificación, hasta un máximo de 0,60 puntos porcentuales, en función de los productos o servicios que la parte prestataria tenga suscritos o domiciliados con el Banco en cada momento.

El último día hábil del mes anterior a aquél en que finalice el periodo de aplicación del tipo de interés fijo inicial, con ocasión de la revisión del tipo de interés, el Banco comprobará los productos o servicios que la parte prestataria tenga contratados o domiciliados en ese momento, aplicando, en su caso, la bonificación que proceda de acuerdo con lo establecido a continuación.

Durante toda la vida del préstamo el Banco realizará esta comprobación con periodicidad anual, el último día hábil del mes anterior a aquél en que finalice cada periodo de interés, calculando en cada ocasión la bonificación a aplicar, en su caso, sobre el tipo que resulte de sumar al tipo de interés de referencia el margen constante pactado.

El Banco comunicará a la parte prestataria, con quince días naturales de antelación a la aplicación del nuevo tipo de interés, el resultado de la revisión y comprobación efectuada, indicando las condiciones que cumple y la bonificación obtenida, el tipo de interés aplicable al periodo de interés de que se trate, la variación del coste total del préstamo y la cuota a satisfacer durante dicho periodo.

Los productos y servicios que se tendrán en cuenta para aplicar la bonificación en el tipo de interés nominal anual aplicable al préstamo son los que se relacionan a continuación.

Condiciones para obtener la bonificación en el tipo de interés.

1.- Cumplir al menos uno de los siguientes requisitos:

(i) Mantener ingresos, por importe superior a 24.000 euros anuales, en cualquier cuenta abierta en el Banco a nombre del prestatario, o de cualquiera de ellos si son varios, o

(ii) Mantener en el Banco un saldo medio anual por importe superior a 18.000 euros, en cuenta corriente o depósito a plazo fijo en el Banco a nombre del prestatario, o de cualquiera de ellos si son varios

A efectos del cómputo de los importes anteriores, se tendrán en cuenta ingresos en caja o mediante cheques, transferencias nacionales e internacionales pero no serán computables: disposiciones de préstamo, créditos o tarjetas, ni traspasos entre cuentas.

En el caso de ser varios los prestatarios, para determinar la bonificación correspondiente por ingresos o saldos medios, se sumarán los ingresos o saldos de todos los prestatarios, pero en ningún caso se aplicará esta bonificación individualmente por cada uno de los prestatarios.

Por el cumplimiento de esta condición, se aplicará una bonificación de 0,15 puntos porcentuales sobre el tipo de interés.

2.- Tener domiciliados y pagados en alguna cuenta abierta en el Banco a nombre del prestatario, o de alguno de ellos en caso de ser varios, 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 condiciones, que no sean devueltos y cuyo importe sea superior a 0 euros.

Por cumplir esta condición se aplicará una bonificación de 0,10 puntos porcentuales.

3.- Utilizar al menos seis veces, en los doce meses inmediatamente anteriores a aquel en que se lleve a cabo la comprobación del cumplimiento de estas condiciones, **una tarjeta de débito o 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 0,10 puntos porcentuales.

4.- Tener contratado y en vigor algún Seguro de Hogar comercializado por Santander Generales Seguros y Reaseguros, S.A, y mediado por Santander Mediación Operador de Banca-Seguros Vinculado S.A., NIF A28360311, a través de su red de distribución, Banco Santander S.A si la prima anual es superior a 200 Euros.

Cumpliendo esta condición se aplicará una bonificación de 0,10 puntos porcentuales.

La contratación de estos seguros es voluntaria y sólo se exigirá si la prestataria quiere beneficiarse de condiciones más ventajosas para su préstamo.

En el caso de que algún Seguro de Hogar de los descritos 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. le informa 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.

5.- Tener contratados alguno de los siguientes productos de Inversión:

- Notas Estructuradas emitidas por EMISORA SANTANDER ESPAÑA, S.A.U. y comercializadas por el Banco, a nombre de alguno o todos los prestatarios. Se podrá obtener una bonificación de 0,05 puntos porcentuales por cada Nota Estructurada si el valor de cotización de mercado en el SEND de la Nota Estructurada, o el valor de cotización de mercado en el SEND de cada una de las Notas Estructuradas si tienen contratadas varias Notas, es inferior a 30.000 Euros pero superior a 5.000 Euros, o una bonificación de 0,10 puntos porcentuales por cada Nota Estructurada que tengan contratada si el valor de cotización de mercado en el SEND de la Nota Estructurada, o el valor de cotización de mercado en el SEND de cada una de las Notas Estructuradas si tienen contratadas varias Notas, es igual o superior a 30.000 euros, o,
- Fondos de Inversión o Carteras gestionadas por la Entidad Gestora Santander Asset Management, S.A., S.G.I.I.C y comercializados por el Banco, a nombre de alguno o todos los prestatarios. Se podrá obtener una bonificación de 0,05 puntos porcentuales por cada Fondo de Inversión o Cartera gestionada contratados, si el valor liquidativo del Fondo o el valor del patrimonio de la Cartera gestionada, o el valor liquidativo de cada uno de los Fondos de Inversión o el valor del patrimonio de cada Cartera gestionada si tienen contratados varios fondos o carteras, es inferior a 30.000 Euros pero superior a 5.000 Euros, o una bonificación de 0,10 puntos porcentuales por cada Fondo de Inversión o Cartera gestionada que tengan contratados si el valor liquidativo del Fondo o el valor del patrimonio de la Cartera gestionada, o el valor liquidativo de cada uno de los Fondos de Inversión o el valor del patrimonio de cada cartera gestionada si tienen contratados varios fondos o carteras, es igual o superior a 30.000 euros.

6.- Aportar al Banco un Certificado de Eficiencia Energética del inmueble o alguno de los inmuebles objeto de hipoteca, con categoría A o A+, o emitido por BREEAM, LEED, VERDE y PASSIVE HOUSE, dará derecho a una bonificación de 0,10 puntos porcentuales.

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 certificadores antes indicados.

7.- Mantener depositadas en el Banco, al menos 1.000 acciones de Banco Santander, S.A. Por cumplir esta condición se aplicará una bonificación de 0,05 puntos porcentuales.

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 siete puntos anteriores será de **0,60 puntos porcentuales** sobre el tipo que resulte de sumar al tipo de interés de referencia el margen constante pactado.

IV.- Tasa Anual Equivalente (TAE).

A efectos informativos, con referencia a los términos del presente contrato y al importe efectivo de la operación, se hace constar que el coste efectivo de la misma equivale a una Tasa Anual Equivalente Variable (TAEVariable):

- (i) del _____ %, en caso de que se cumplan las condiciones para obtener la máxima bonificación del tipo de interés en todos los periodos de interés, partiendo del siguiente ejemplo representativo: domiciliación de ingresos de más de 24.000 euros, domiciliación de 3 o más recibos, uso de tarjetas de crédito y débito, con seguro de hogar, certificado de eficiencia energética A o A+, y disponer de 1.000 acciones de Banco Santander depositadas en el Banco.
- (ii) del ____%, en caso de que no se cumpla ninguna de las condiciones que dan lugar a la bonificación del tipo de interés en ninguno de los periodos de interés.

En ambos casos la TAEVariable 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 contrato y de que las partes cumplirán sus obligaciones con exactitud y puntualidad.

Dado que se prevén modificaciones del tipo de interés, esta TAEVariable se ha calculado teniendo en cuenta que durante el periodo determinado en esta condición tercera se aplicará el tipo de interés fijo inicial pactado y durante el resto de la vida del préstamo se aplicará el tipo de interés resultante de añadir al tipo de referencia el margen constante pactado, bajo la hipótesis de que el tipo de referencia permanece constante en el último nivel conocido en el momento de la firma del presente contrato, por lo que esta TAEVariable variará con las revisiones del tipo de interés.

La Tasa Anual Equivalente Variable (TAEVariable) así determinada no incluye los gastos que la parte prestataria tendría que pagar por el incumplimiento de alguna de sus obligaciones.

SEXTA.- Intereses de demora.

La parte prestataria estará obligada a satisfacer al Banco intereses de demora por las cantidades adeudadas en concepto de principal vencido y no satisfecho en las fechas estipuladas, sin necesidad de previo requerimiento. El tipo de interés de demora aplicable será el equivalente al interés ordinario pactado vigente en el momento de producirse la demora, incrementado en tres puntos porcentuales.

El cálculo de estos intereses se efectuará diariamente, multiplicando la cantidad vencida y no satisfecha por el tipo de interés de demora y dividiendo el resultado por 36.500.

Los intereses de demora se liquidarán el día en que la parte prestataria efectúe el pago.

Los intereses de demora no se capitalizarán, es decir, no devengarán a su vez nuevos intereses, salvo en el caso previsto en el artículo 579.2.a) de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

SÉPTIMA.- Cuadro de amortización. Dadas las modificaciones establecidas en esta escritura, se adjunta a la misma un cuadro de amortización comprensivo de las nuevas cuotas, en función del tipo de interés a aplicar, y de la fecha de vencimiento del préstamo, que queda unido a

esta matriz para insertar en sus copias y traslados, sin perjuicio de los que en el futuro hayan de confeccionarse como consecuencia de lo pactado.

OCTAVA.- Comisiones.

I.- Comisiones a percibir con motivo de la novación acordada.

Comisión de apertura: el ___ % (*se indicará porcentaje*) sobre el importe de la ampliación del principal del préstamo, es decir _____ euros (*se indicará importe de la ampliación del principal del préstamo*), a satisfacer por la parte prestataria en la fecha de formalización de esta escritura. (*Esta comisión sólo se podrá cobrar en caso de que se produzca ampliación de capital*).

Comisión por modificación de las condiciones del préstamo: el ___% sobre el capital pendiente de amortizar indicado en la parte expositiva de esta escritura, es decir _____ euros (*se indicará importe del capital pendiente de amortizar del préstamo que se modifica*), a satisfacer por la parte prestataria en la fecha de formalización del presente documento.

II.- Comisión de reclamación de posiciones deudoras: Por la gestión de la reclamación de cada posición vencida e impagada realizada por el Banco a fin de que el cliente proceda a la regularización de la situación, el Banco percibirá una comisión de _____ euros (*se indicará importe*), a satisfacer por la parte prestataria, que se devengará, liquidará y deberá ser pagada por una sola vez, por cada cantidad vencida y reclamada.

Las siguientes condiciones NOVENA y DÉCIMA se incluirán en caso de que la hipoteca de origen se haya suscrito con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

Dado que la escritura de préstamo es anterior a la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, con el fin de adecuar a esta norma el contenido de la escritura, se modifica el pacto que faculta al Banco a anticipar el vencimiento del préstamo y exigir su total reintegro por falta de pago de las cuotas, así como el régimen aplicable al reembolso anticipado, total o parcial, que la parte prestataria podrá efectuar en cualquier momento de la vida de la operación, que quedan redactados como se indica a continuación:

NOVENA.- Vencimiento anticipado.

Aunque no haya concluido el plazo de duración del préstamo, podrá el Banco exigir por anticipado el pago de la totalidad del capital pendiente de amortizar y sus intereses, produciéndose el vencimiento anticipado del contrato, si se dan las siguientes circunstancias:

- a) Que la parte prestataria se encuentre en mora en el pago de una parte del capital del préstamo o de los intereses.
- b) Que el importe de las cuotas vencidas y no satisfechas equivalga al menos:
 - i. Al 3% 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 7% 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 a la parte prestataria, concediéndole un plazo de al menos un mes para proceder al cumplimiento, advirtiéndole de que, de no ser atendido el requerimiento, se producirá el vencimiento del contrato y le reclamará el reembolso de la totalidad del capital pendiente y sus intereses.

DÉCIMA.- Reembolso anticipado.

Este 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:

- 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.

El importe del reembolso parcial anticipado no podrá ser inferior a _____ euros.

En este caso, a petición de cualquiera de las partes, se otorgará escritura pública, con carácter complementario de la presente, en la que se determinará el capital parcialmente reembolsado y se concretará el importe y la fecha de pago de las cuotas pendientes. Los gastos del otorgamiento y, en su caso, constancia registral, serán a cargo de la parte que lo hubiera solicitado.

- 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.

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

En particular, en caso de reembolso anticipado 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.

- **Si el tipo pactado es fijo, se dirá:**

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 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) el diferencial que resulte de restar al tipo de interés de la operación el valor del tipo Interest Rate Swap (IRS) a que se refiere el apartado anterior considerando el dato último publicado por el Banco de España a la fecha que más se aproxime a la contratación del préstamo.

- **Si el tipo pactado es variable, se hará constar uno de los siguientes párrafos, dependiendo de la opción elegida por la parte prestataria:**

Opción 1: En caso de que el reembolso o amortización anticipada, total o parcial, tenga lugar durante los 5 primeros años desde el otorgamiento de esta escritura, la parte prestataria deberá compensar al Banco. Esta compensación consistirá en 0,15% del capital reembolsado anticipadamente, sin que la cantidad resultante pueda superar en ningún caso el importe de la pérdida financiera sufrida por el Banco.

Opción 2: En caso de que el reembolso o amortización anticipada, total o parcial, tenga lugar durante los 3 primeros años desde el otorgamiento de esta escritura, la parte prestataria deberá compensar al Banco. Esta compensación consistirá en un 0,25% del capital reembolsado anticipadamente, sin que la cantidad resultante pueda superar en ningún caso el importe de la pérdida financiera sufrida por el Banco.

En cualquiera de las dos opciones:

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) el diferencial que resulte de restar al tipo de interés de la operación el valor del tipo Interest Rate Swap (IRS) a que se refiere el apartado anterior considerando el dato último publicado por el Banco de España a la fecha que más se aproxime a la contratación del préstamo.

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 en sustitución del tipo variable, consistirá, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, en un 0,15% 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. Transcurridos los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, en estos supuestos el Banco no podrá exigir compensación o comisión alguna por este concepto.

OTRAS CONDICIONES

En caso de que se haya acordado AMPLICACIÓN DEL CAPITAL del préstamo y se vea afectada la responsabilidad hipotecaria, se hará constar lo siguiente:

UNDÉCIMA.- RESPONSABILIDAD HIPOTECARIA DE LA/S FINCA/S

Como consecuencia de la ampliación del préstamo operada en virtud de la presente escritura, D. (y D^a), de una parte, y Banco Santander, S.A., de otra, acuerdan en este acto modificar la hipoteca constituida a favor de este último en la citada escritura de fecha ... de de, en el sentido de que el referido derecho real de hipoteca pasa a garantizar también el importe en que se ha ampliado el capital del préstamo en el día de hoy, es decir, euros, ***(indicar el importe de la ampliación)***, de sus intereses ordinarios de meses al tipo nominal pactado, señalándose a efectos hipotecarios un tipo máximo del ..%, hasta un máximo de euros; de los intereses moratorios de ... año/s al tipo nominal resultante de lo establecido en la cláusula financiera correspondiente, señalándose a efectos hipotecarios un tipo nominal anual máximo del ..%, hasta un máximo de euros; de las costas y gastos de ejecución, tanto judicial como extrajudicial, en su caso, hasta un máximo del ..% del capital, es decir euros, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la condición que hace referencia a "Seguros, tributos y conservación de la finca hipotecada", y cualquier otro gasto relativo a la finca hipotecada que pudiera ser preferente al crédito del acreedor.

Por lo tanto, la cifra a que asciende la responsabilidad hipotecaria total correspondiente a la ampliación asciende a la cantidad de EUROS.

Como consecuencia de la ampliación de hipoteca referida en el párrafo anterior, la/s finca/s hipotecada/s en este instrumento público pasa/n a responder de los siguientes conceptos:

- Principal del préstamo: euros

- Intereses remuneratorios de meses/año/s al tipo del ...% anual hasta un máximo de euros.

- Intereses moratorios de meses/año/s, al tipo del ...% anual hasta un máximo de euros.

- Costas y gastos de ejecución, tanto judicial como extrajudicial, en su caso, hasta un máximo del ...% por importe de euros.

Por tanto, la finca hipotecada queda respondiendo hipotecariamente por la suma de todos los conceptos expresados anteriormente, una vez formalizada la ampliación de hipoteca citada, a la cantidad de EUROS.

En todo caso, en el supuesto de ejecución de vivienda habitual las costas exigibles al deudor ejecutado no podrán superar el 5% de la cantidad que se reclame en la demanda ejecutiva.

En el caso de que las fincas hipotecadas fueran dos o más, se distribuirá la responsabilidad hipotecaria entre las fincas:

Como consecuencia de lo anterior, la nueva responsabilidad hipotecaria se distribuirá entre las distintas fincas que garantizan la devolución del préstamo de la siguiente manera:

La finca nº responderá de- de principal; [si es a tipo variable, hasta un máximo] de- euros por intereses ordinarios; hasta un máximo de euros por intereses de demora; y hasta un máximo de euros por gastos y costas judiciales;

La finca nº responderá de- de principal; [si es a tipo variable, hasta un máximo] de- euros por intereses ordinarios; hasta un máximo de euros por intereses de demora; y hasta un máximo de euros por gastos y costas judiciales;

La parte prestataria y el Banco acreedor acuerdan ratificar el tipo que se fija a efectos de cualquier subasta judicial o extrajudicial que pueda producirse en la cantidad en que fue tasado el inmueble conforme a lo establecido en la Escritura de a la que se ha hecho referencia en el anterior Expositivo I, esto es euros.

Las siguientes cláusulas se harán constar en cualquier caso:

DUODÉCIMA.- Novación modificativa. Permanece en vigor, sin otras modificaciones que las pactadas en la presente escritura, el resto del contrato de préstamo con garantía hipotecaria formalizado en escritura de fecha _____ de _____ de _____ *se indicará la fecha de la escritura que se modifica* referenciada en el Expositivo I.

Las modificaciones establecidas, en ningún caso se considerarán como novación extintiva del contrato de préstamo original, sino como novación modificativa, manteniéndose a todos los efectos y en especial a los de prelación, la fecha de la escritura de préstamo.

DÉCIMOTERCERA.- Gastos derivados de este otorgamiento.

Serán a cargo del Banco los gastos notariales derivados del otorgamiento de esta escritura, así como los aranceles derivados de su inscripción en el Registro de la Propiedad. Los correspondientes a la expedición de copias de esta escritura serán asumidos por quien las solicite.

DECIMOCUARTA.- Aplicación de la Ley 2/1994, de 30 de Marzo. Los comparecientes, en los conceptos en que respectivamente intervienen, prestan expresamente su consentimiento a las modificaciones pactadas en la presente escritura, otorgada al amparo de lo previsto en la Ley 2/1994, de 30 de Marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios, solicitándose expresamente los beneficios fiscales y los establecidos para el cálculo de los honorarios notariales y registrales, que se determinan en el artículo 9 de la Ley anteriormente citada, e instando del Sr. Registrador de la Propiedad la práctica de las oportunas operaciones registrales.

DECIMOQUINTA.- En caso de que existiesen garantes en la operación originaria se incluirá lo siguiente:

Los señores D _____ y D _____, aceptan expresamente las modificaciones introducidas en virtud de la presente escritura, ratificándose en su condición de garantes solidarios, entre sí y con la parte prestataria, respecto de cuantas obligaciones se derivan del préstamo, con renuncia expresa a los beneficios de orden, división y excusión, sin perjuicio de la garantía real constituida y de cualesquiera otras personales que pudiera existir.

En el caso de que no existiesen garantes en la operación originaria y se haya exigido en la nueva, se incluirá lo siguiente:

DECIMOSEXTA.- Garantía personal solidaria.- El/los garante/s indicado/s en este contrato, sin perjuicio de la responsabilidad personal e ilimitada de la parte prestataria y sin perjuicio también de cualquier otra garantía propia o de terceros que aquél/aquellos pudiera/n aportar en el futuro, garantiza/n todas las obligaciones y responsabilidades por principal o intereses que puedan deducirse para la parte prestataria como consecuencia de este contrato, obligándose solidariamente al pago con la parte prestataria y, en caso de ser varios los garantes, solidariamente también entre sí. En consecuencia, el Banco podrá requerir el pago de la totalidad de las cantidades debidas, por principal e intereses, en virtud de este préstamo indistintamente a la parte prestataria o a cualquiera de los garantes. Las partes y el garante acuerdan que la fianza se hará extensiva a cualesquiera prórrogas, renovaciones, novaciones o modificaciones de cualquier tipo, expresas o tácitas, que pudieran producirse en las obligaciones contenidas en este contrato.

El/los garante/s podrá/n solicitar del Banco, en cualquier momento, información sobre cuantos datos tenga/n por conveniente, relacionados con las operaciones y extremos que se deriven de lo previsto en este contrato. Los gastos que puedan originarse al facilitar esta información serán por cuenta y cargo del/de los garante/s solicitante/s.

DECIMOSÉPTIMA.- Información básica sobre protección de datos.

1. Los datos de carácter personal (en adelante, los "Datos") que el titular del presente contrato, y/o cualquier tercero que intervenga en el mismo, incluyendo, sin carácter limitativo, avalistas, garantes, autorizados, representantes y/o personas de contacto del titular del contrato, en caso de ser personas físicas (en adelante, respectivamente, el "Interesado" y conjuntamente, los "Interesados") faciliten a Banco Santander, S.A. (en adelante, el "Banco") en relación con el presente Contrato, serán tratados por el Banco en calidad de responsable del tratamiento, principalmente, para las siguientes finalidades:
 - i) La contratación, mantenimiento y seguimiento de la relación contractual con el Banco.
 - ii) El desarrollo de acciones comerciales dirigidas al titular del contrato en general, y en particular, el ofrecimiento y/o la recomendación de productos y servicios financieros y de seguros comercializados por el del Banco, que puedan resultar de su interés,

teniendo en cuenta los que hubiera contratado en el pasado. La recomendación de productos podrá basarse en un análisis de su perfil que, en algunos casos, se llevará a cabo utilizando medios basados únicamente en el tratamiento automatizado de sus datos.

- iii) La prevención, investigación y/o descubrimiento de actividades fraudulentas, incluyendo eventualmente la comunicación de los Datos de los Interesados a terceros, sean o no empresas del Grupo Santander.
 - iv) La grabación de la voz de los Interesados para mantener la calidad del servicio, cuando éstos se dirijan por vía telefónica al Banco, y utilizar las grabaciones como prueba en juicio y fuera de él, en caso necesario.
 - v) La realización de procedimientos de anonimización, tras los cuales el Banco ya no estará en disposición de identificar a los Interesados. La finalidad de dichos procedimientos es utilizar la información anonimizada con fines estadísticos y para la elaboración de modelos de comportamiento.
 - vi) La cesión de los Datos de los Interesados (identificativos y de contacto estrictamente necesarios) a otras empresas del Grupo Santander y terceras empresas participadas y/o empresas colaboradoras del Grupo Santander, en caso de que dichos Interesados lleven a cabo la contratación de alguno de los productos y/o servicios de dichas entidades que son comercializados por el Banco.
 - vii) La comunicación de los Datos de los interesados en casos de impago a Sistemas comunes de información crediticia.
2. Los Interesados podrán ejercitar frente al Banco sus derechos de acceso, rectificación, supresión, oposición, limitación del tratamiento, portabilidad y a no ser objeto de decisiones individuales automatizadas, de manera que podrá solicitar intervención humana en la toma de decisiones, mediante el envío de un correo electrónico a privacidad@gruposantander.es o por correo postal dirigiéndose a calle Juan Ignacio Luca de Tena, 11-13, 28027 Madrid. El Interesado deberá aportar copia de su DNI o documento oficial que le identifique.
3. La información detallada sobre protección de datos se puede consultar en el Aviso Legal de la página web de Santander: www.bancosantander.es, información que el titular del contrato se obliga a trasladar a cualquier representante o persona de contacto cuyos datos hubiera facilitado al Banco con motivo de la relación contractual y que no intervenga como firmante del presente contrato.

DECIMOCTAVA.- Comunicación de datos relativos al impago.

La parte prestataria y, en su caso, los garantes quedan informados de que en caso de no atender los pagos que, por cualquier concepto, sean debidos al Banco en virtud de este contrato, los datos relativos al impago podrán ser comunicados por el Banco a ficheros relativos al cumplimiento o incumplimiento de obligaciones dinerarias.

DECIMONOVENA.- Cláusula de representación.- Los otorgantes de este documento autorizan y otorgan _____ mandato _____ expreso a _____, *(indicar Gestoría)* con NIF/CIF _____, y domicilio en _____, para que en su nombre y representación pueda presentar a la administración la presente escritura y cuantas otras hayan podido formalizarse con carácter previo, o se formalicen en el futuro, necesarias para la inscripción de la misma en el Registro de la Propiedad. Igualmente, autorizan al

mandatario a efectuar las gestiones y declaraciones que les correspondan, como sujetos pasivos u obligados tributarios, en relación con los actos que se contengan en las referidas escrituras, para la liquidación de los tributos que se devenguen como consecuencia de tales actos, así como a dirigir y recibir de la administración comunicaciones y notificaciones en relación con dichas gestiones y declaraciones. El mandato conferido se extiende a la recepción de copias y a la realización de trámites por vía telemática.

INFORMACIÓN RELATIVA A LA FÓRMULA PARA EL CÁLCULO DE LAS CUOTAS.

La fórmula matemática convenida para la determinación del importe de cada una de las cuotas de amortización es la siguiente:

$$\text{CUOTA} = Cx \frac{i \times (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1} (*)$$

(*) Donde:

C = Capital inicial

$$i = \frac{I}{P \times 100}$$

n = Número de cuotas.

I = Tipo de interés nominal

P = Número de liquidaciones al año

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.