

DENOMINACION FORMULARIO: 162_AUTOCONSTRUCCION TIPO FIJO SIN MOD. FLEXIBLE

BANCO SANTANDER, S.A.

CONDICIONES APLICABLES A PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS CONCEDIDOS A PERSONAS FÍSICAS

AUTOCONSTRUCCIÓN VIVIENDA UNIFAMILIAR

TIPO FIJO - CON CARENCIA

CONDICIONES FINANCIERAS

PRIMERA.- IMPORTE Y ENTREGA DEL PRÉSTAMO.

a).- Importe del préstamo.

BANCO SANTANDER, S.A. (en adelante, el Banco) entregará en concepto de préstamo a _____ *cuando se trate de más de una persona, añadir "con carácter solidario"* (en lo sucesivo la parte prestataria) la cantidad de _____.

b).- Forma de entrega del importe del préstamo. Domiciliación de pagos.

Para la entrega del importe del préstamo y para la domiciliación del pago de las cuotas del mismo, la parte prestataria debe mantener una cuenta de pago abierta en el Banco.

La entrega del importe del préstamo se efectuará, previo cumplimiento de los requisitos que se detallan más adelante, mediante su ingreso en la cuenta designada a estos efectos por la parte prestataria, número _____, abierta a nombre de _____, en la sucursal del Banco de la calle _____ de _____.

c).- Condiciones para la entrega del préstamo.

[SI HAY UNA PRIMERA DISPOSICIÓN A LA FIRMA DE LA ESCRITURA SE INDICARÁ LO SIGUIENTE]

- i. El Banco ha efectuado una primera entrega del capital del préstamo a la parte prestataria por importe de _____ euros, mediante ingreso en la cuenta antes indicada, que la parte prestataria declara haber recibido en el día de hoy a su entera satisfacción.
- ii. Para la entrega del importe restante del préstamo, será requisito previo que la escritura de Préstamo haya sido debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y que no existan respecto de la/s finca/s hipotecadas otras cargas, gravámenes, limitaciones ni condiciones inscritas o anotadas, ni documentos presentados a esos efectos, que resulten preferentes a la hipoteca que se constituya en virtud de la escritura de Préstamo, o que puedan disminuir su efectividad.

[Si las disposiciones intermedias se pactan únicamente como disposiciones por porcentaje de obra certificada].

- iii. La parte prestataria podrá disponer de _____ euros, en diversas disposiciones, entregando al Banco la documentación pertinente (proyecto de construcción visado, licencia de obras, seguros, etc.), en función de la obra realizada que deberá estar certificada por el Técnico cualificado que actúe como Director de las obras. Dichas certificaciones deberán estar realizadas a origen y debidamente referenciadas al presupuesto de la edificación financiada previamente entregado al Banco. Estas certificaciones serán revisadas por los Servicios de Tasación del Banco Santander, S. A. Las disposiciones sobre certificación de obra realizada, se harán de acuerdo con los siguientes porcentajes:
- Hasta el _____ % de la obra certificada podrá entregarse hasta el _____ % del capital del préstamo.
 - Hasta el _____ % de la obra certificada podrá entregarse hasta el _____ % del capital del préstamo.
 - Hasta el _____ % de la obra certificada podrá entregarse hasta el _____ % del capital del préstamo.
 - *[se incluirán todas las disposiciones que se hayan autorizado repitiendo este inciso las veces que sean necesarias]*

[Si las disposiciones intermedias se pactan únicamente como disposiciones contra certificaciones de obra concretas]

- iii. En cuanto a la entrega de la cantidad de _____ euros, previa entrega de la documentación que sea pertinente en cada caso (proyecto de construcción visado, licencia de obras, seguros, etc.), la parte prestataria podrá disponer discrecionalmente de su importe, siempre que previamente acredite al Banco la realización de la obra correspondiente mediante la presentación de Certificaciones de Obra expedidas por el Técnico cualificado que actúe como Director de las obras. Dichas certificaciones deberán estar realizadas a origen y debidamente referenciadas al presupuesto de la edificación financiada previamente entregado al Banco. Su importe será en todo caso revisado por los Servicios de Tasación del Banco Santander, S. A. En ningún caso, las disposiciones con cargo a este capítulo podrán superar el _____ % de la obra que en cada momento figure certificada.

[Si las disposiciones intermedias se pactan combinando disposiciones por porcentaje de obra certificada y disposiciones contra certificaciones de obra concretas, siendo las primeras disposiciones por porcentaje de obra certificada y las restantes contra certificaciones de obra concretas]

- iii. La parte prestataria, previa entrega al Banco la documentación pertinente (proyecto de construcción visado, licencia de obras, seguros, etc.) podrá disponer de la cantidad de _____ euros en diversas disposiciones de la siguiente manera:

- a) Las primeras disposiciones de este tramo, hasta un importe _____ euros en función de la obra realizada que deberá estar certificada por el Técnico cualificado que actúe como Director de las obras. Dichas certificaciones deberán estar realizadas a origen y debidamente referenciadas al presupuesto de la edificación financiada previamente entregado al Banco. Estas certificaciones serán revisadas por los Servicios de Tasación del Banco Santander, S. A. Las disposiciones sobre certificación de obra realizada, se harán de acuerdo con los siguientes porcentajes:
- Hasta el _____ % de la obra certificada podrá entregarse hasta el _____ % del capital del préstamo.
 - Hasta el _____ % de la obra certificada podrá entregarse hasta el _____ % del capital del préstamo.
 - Hasta el _____ % de la obra certificada podrá entregarse hasta el _____ % del capital del préstamo.
 - *[se incluirán todas las disposiciones que se hayan autorizado repitiendo este inciso las veces que sean necesarias]*
- b) Las siguientes disposiciones, hasta el importe restante para este tramo, esto es, _____ Euros, siempre que previamente acredite al Banco la realización de la obra correspondiente mediante la presentación de Certificaciones de Obra expedidas por el Técnico cualificado que actúe como Director de las obras. Dichas certificaciones deberán estar realizadas a origen y debidamente referenciadas al presupuesto de la edificación financiada previamente entregado al Banco. Su importe será en todo caso revisado por los Servicios de Tasación del Banco Santander, S. A. En ningún caso, las disposiciones con cargo a este capítulo podrán superar el _____ % de la obra que en cada momento figure certificada.

[Si las disposiciones intermedias se pactan combinando disposiciones por porcentaje de obra certificada y disposiciones contra certificaciones de obra concretas, siendo las primeras disposiciones contra certificaciones de obra concretas y las restantes por porcentaje de obra certificada]

- iii. La parte prestataria, previa entrega al Banco la documentación pertinente (proyecto de construcción visado, licencia de obras, seguros, etc.) podrá disponer de la cantidad de _____ euros en diversas disposiciones de la siguiente manera:
- a) Las primeras disposiciones de este tramo, hasta el importe de _____ euros, siempre que previamente acredite al Banco la realización de la obra correspondiente mediante la presentación de Certificaciones de Obra expedidas por el Técnico cualificado que actúe como Director de las obras. Dichas certificaciones deberán estar realizadas a origen y debidamente referenciadas al presupuesto de la edificación financiada previamente entregado al Banco. Su importe será en todo caso revisado por los Servicios de Tasación del Banco Santander, S. A. En ningún caso, las disposiciones con cargo a este capítulo podrán superar el _____ % de la obra que en cada momento figure certificada.

- b) Las siguientes disposiciones hasta el importe restante para este tramo, esto es _____ euros, en función de la obra realizada que deberá estar certificada por el Técnico cualificado que actúe como Director de las obras. Dichas certificaciones deberán estar realizadas a origen y debidamente referenciadas al presupuesto de la edificación financiada previamente entregado al Banco. Estas certificaciones serán revisadas por los Servicios de Tasación del Banco Santander, S.A. Las disposiciones sobre certificación de obra realizada, se harán de acuerdo con los siguientes porcentajes:
- Hasta el _____ % de la obra certificada podrá entregarse hasta el _____ % del capital del préstamo.
 - Hasta el _____ % de la obra certificada podrá entregarse hasta el _____ % del capital del préstamo.
 - Hasta el _____ % de la obra certificada podrá entregarse hasta el _____ % del capital del préstamo.
 - *[Se incluirán todas las disposiciones que se hayan autorizado repitiendo este inciso las veces que sean necesarias]*

[Se incluye siempre detrás del número iii que se elija, este punto iv, que recoge la última disposición, y el v y el vi].

- iv. La parte prestataria podrá disponer de la cantidad restante, esto es, la cantidad de _____ euros, previa aportación al Banco del Certificado Final de Obra debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, que será verificado por los servicios de tasación del Banco, acreditando que se ha obtenido la licencia administrativa necesaria para el adecuado uso del inmueble y que se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad la finalización de la edificación.
- Además, también con carácter previo a la realización de esta última disposición, la parte prestataria deberá aportar al Banco, la póliza de seguro de incendio y otros daños a los bienes sobre la edificación financiada.
- La última entrega de fondos se efectuará necesariamente antes de que finalice el periodo de carencia. Transcurrido dicho plazo sin que la parte prestataria hubiera dispuesto de la totalidad del capital del préstamo, este quedará reducido a las cantidades entregadas hasta dicha fecha.
- v. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el Banco no autorizará disposiciones del capital del préstamo si concurren alguna de las siguientes circunstancias:
- a) Si las obras quedan suspendidas por tiempo superior a noventa días.
 - b) Si no se realiza la construcción conforme al proyecto de ejecución que han servido de base para la obtención de la licencia de obras, o si dicha licencia fuera revocada, suspendida, anulada o interrumpida.
 - c) Si la parte prestataria no destina el importe del préstamo para la financiación de la construcción de la/s finca/s hipotecada/s.

- vi. A efectos de hacer constar en el Registro de la Propiedad las cantidades efectivamente dispuestas, la parte prestataria hará constar dicho importe en el acta notarial de terminación de la obra. En todo caso, a solicitud de cualquiera de las partes y en cualquier momento, ambas partes se comprometen a formalizar las oportunas actas notariales de entrega de las cantidades dispuestas.

Asimismo, para acreditar la entrega de las cantidades dispuestas y hacerlo constar así en el Registro de la Propiedad, bastará el acta notarial otorgada unilateralmente por el Banco en la que se deje constancia de la entrega, mediante exhibición al Notario autorizante de los pertinentes justificantes de ingreso en la cuenta abierta a nombre de la parte prestataria identificada anteriormente. La parte prestataria presta su consentimiento formal anticipado a la extensión de la nota marginal prevista en el artículo 238 del Reglamento Hipotecario.

[SI NO HAY UNA PRIMERA DISPOSICIÓN A LA FIRMA DE LA ESCRITURA SE INDICARÁ LO SIGUIENTE]

- i. Para la entrega del importe del préstamo, será requisito previo que la escritura de Préstamo haya sido debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad y que no existan respecto de la/s finca/s hipotecadas otras cargas, gravámenes, limitaciones ni condiciones inscritas o anotadas, ni documentos presentados a esos efectos, que resulten preferentes a la hipoteca que se constituya en virtud de la escritura de Préstamo, o que puedan disminuir su efectividad.

[si las disposiciones intermedias se pactan únicamente como disposiciones por porcentaje de obra certificada

- ii. La parte prestataria podrá disponer de la cantidad de _____ euros, en diversas disposiciones, entregando al Banco la documentación pertinente (proyecto de construcción visado, licencia de obras, seguros, etc.), en función de la obra realizada que deberá estar certificada por el Técnico cualificado que actúe como Director de las obras. Dichas certificaciones deberán estar realizadas a origen y debidamente referenciadas al presupuesto de la edificación financiada previamente entregado al Banco. Estas certificaciones serán revisadas por los Servicios de Tasación del Banco Santander, S. A. Las disposiciones sobre certificación de obra realizada, se harán de acuerdo con los siguientes porcentajes:
- Hasta el _____% de la obra certificada podrá entregarse hasta el _____% del capital del préstamo.
 - Hasta el _____% de la obra certificada podrá entregarse hasta el _____% del capital del préstamo.

- Hasta el _____ % de la obra certificada podrá entregarse hasta el _____ % del capital del préstamo.
- [se incluirán todas las disposiciones que se hayan autorizado repitiendo este inciso las veces que sean necesarias]

[si las disposiciones intermedias se pactan únicamente como *disposiciones contra certificaciones de obra concretas*].

- ii. En cuanto a la entrega de la cantidad de _____ euros previa entrega de la documentación que sea pertinente en cada caso (proyecto de construcción visado, licencia de obras, seguros, etc.), la parte Prestataria podrá disponer discrecionalmente de su importe, siempre que previamente acredite al Banco la realización de la obra correspondiente mediante la presentación de Certificaciones de Obra expedidas por el Técnico cualificado que actúe como Director de las obras. Dichas certificaciones deberán estar realizadas a origen y debidamente referenciadas al presupuesto de la edificación financiada previamente entregado al Banco. Su importe será en todo caso revisado por los Servicios de Tasación del Banco Santander, S. A. En ningún caso, las disposiciones con cargo a este capítulo podrán superar el _____ % de la obra que en cada momento figure certificada.

[Si las disposiciones intermedias se pactan *combinando disposiciones por porcentaje de obra certificada y disposiciones contra certificaciones de obra concretas, siendo las primeras disposiciones por porcentaje de obra certificada y las restantes contra certificaciones de obra concretas*].

- ii. La parte prestataria, previa entrega al Banco la documentación pertinente (proyecto de construcción visado, licencia de obras, seguros, etc.) podrá disponer de la cantidad de _____ euros en diversas disposiciones de la siguiente manera:
 - a) Las primeras disposiciones de este tramo, hasta un importe _____ euros en función de la obra realizada que deberá estar certificada por el Técnico cualificado que actúe como Director de las obras. Dichas certificaciones deberán estar realizadas a origen y debidamente referenciadas al presupuesto de la edificación financiada previamente entregado al Banco. Estas certificaciones serán revisadas por los Servicios de Tasación del Banco Santander, S. A. Las disposiciones sobre certificación de obra realizada, se harán de acuerdo con los siguientes porcentajes:
 - Hasta el _____ % de la obra certificada podrá entregarse hasta el _____ % del capital del préstamo.
 - Hasta el _____ % de la obra certificada podrá entregarse hasta el _____ % del capital del préstamo.
 - Hasta el _____ % de la obra certificada podrá entregarse hasta el _____ % del capital del préstamo.
 - [se incluirán todas las disposiciones que se hayan autorizado repitiendo este inciso las veces que sean necesarias]
 -

- b) Las siguientes disposiciones, hasta el importe restante para este tramo, esto es, _____Euros, siempre que previamente acredite al Banco la realización de la obra correspondiente mediante la presentación de Certificaciones de Obra expedidas por el Técnico cualificado que actúe como Director de las obras. Dichas certificaciones deberán estar realizadas a origen y debidamente referenciadas al presupuesto de la edificación financiada previamente entregado al Banco. Su importe será en todo caso revisado por los Servicios de Tasación del Banco Santander, S. A. En ningún caso, las disposiciones con cargo a este capítulo podrán superar el _____ % de la obra que en cada momento figure certificada.

[Si las disposiciones intermedias se pactan combinando disposiciones por porcentaje de obra certificada y disposiciones contra certificaciones de obra concretas, siendo las primeras disposiciones contra certificaciones de obra concretas y las restantes por porcentaje de obra certificada].

- ii. La parte prestataria, previa entrega al Banco la documentación pertinente (proyecto de construcción visado, licencia de obras, seguros, etc.) podrá disponer de la cantidad de _____ euros en diversas disposiciones de la siguiente manera:
- a) Las primeras disposiciones de este tramo, hasta el importe de _____euros, siempre que previamente acredite al Banco la realización de la obra correspondiente mediante la presentación de Certificaciones de Obra expedidas por el Técnico cualificado que actúe como Director de las obras. Dichas certificaciones deberán estar realizadas a origen y debidamente referenciadas al presupuesto de la edificación financiada previamente entregado al Banco. Su importe será en todo caso revisado por los Servicios de Tasación del Banco Santander, S. A. En ningún caso, las disposiciones con cargo a este capítulo podrán superar el _____ % de la obra que en cada momento figure certificada.
- b) Las siguientes disposiciones hasta el importe restante para este tramo, esto es _____ euros, en función de la obra realizada que deberá estar certificada por el Técnico cualificado que actúe como Director de las obras. Dichas certificaciones deberán estar realizadas a origen y debidamente referenciadas al presupuesto de la edificación financiada previamente entregado al Banco. Estas certificaciones serán revisadas por los Servicios de Tasación del Banco Santander, S. A. Las disposiciones sobre certificación de obra realizada, se harán de acuerdo con los siguientes porcentajes:
- Hasta el _____ % de la obra certificada podrá entregarse hasta el _____% del capital del préstamo.
 - Hasta el _____ % de la obra certificada podrá entregarse hasta el _____ % del capital del préstamo.
 - Hasta el _____ % de la obra certificada podrá entregarse hasta el _____ % del capital del préstamo.

- [se incluirán todas las disposiciones que se hayan autorizado repitiendo este inciso las veces que sean necesarias]

[Se incluye siempre detrás del número ii que se elija, este punto iii, que recoge la última disposición, y el iv y el v].

- iii. La parte prestataria podrá disponer de la cantidad restante, esto es, la cantidad de _____ euros, previa aportación al Banco del Certificado Final de Obra debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente, que será verificado por los servicios de tasación del Banco, acreditando que se ha obtenido la licencia administrativa necesaria para el adecuado uso del inmueble y que se ha hecho constar en el Registro de la Propiedad la finalización de la edificación.

Además, también con carácter previo a la realización de esta última disposición, la parte prestataria deberá aportar al Banco, la póliza de seguro de incendio y otros daños a los bienes sobre la edificación financiada.

La última entrega de fondos se efectuará necesariamente antes de que finalice el periodo de carencia. Transcurrido dicho plazo sin que la parte prestataria hubiera dispuesto de la totalidad del capital del préstamo, este quedará reducido a las cantidades entregadas hasta dicha fecha.

- iv. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, el Banco no autorizará disposiciones del capital del préstamo si concurren alguna de las siguientes circunstancias:
 - a) Si las obras quedan suspendidas por tiempo superior a noventa días.
 - b) Si no se realiza la construcción conforme al proyecto de ejecución que han servido de base para la obtención de la licencia de obras, o si dicha licencia fuera revocada, suspendida, anulada o interrumpida.
 - c) Si la parte prestataria no destina el importe del préstamo para la financiación de la construcción de la/s finca/s hipotecada/s.

- v. A efectos de hacer constar en el Registro de la Propiedad las cantidades efectivamente dispuestas, la parte prestataria hará constar dicho importe en el acta notarial de terminación de la obra. En todo caso, a solicitud de cualquiera de las partes y en cualquier momento, ambas partes se comprometen a formalizar las oportunas actas notariales de entrega de las cantidades dispuestas.

Asimismo, para acreditar la entrega de las cantidades dispuestas y hacerlo constar así en el Registro de la Propiedad, bastará el acta notarial otorgada unilateralmente por el Banco en la que se deje constancia de la entrega, mediante exhibición al Notario autorizante de los pertinentes justificantes de ingreso en la cuenta abierta a nombre de la parte prestataria identificada anteriormente. La parte prestataria presta su consentimiento formal anticipado a la extensión de la nota marginal prevista en el artículo 238 del Reglamento Hipotecario.

SEGUNDA.- AMORTIZACIÓN.

I. Plazo.

En caso de que la escritura se formalice el último día del mes, este apartado quedará redactado de la siguiente forma:

El plazo de duración del préstamo será de ____ *años / meses* a contar desde la fecha de esta escritura, por lo que el vencimiento del mismo tendrá lugar el día _____.

En caso contrario, es decir, si la escritura se formaliza cualquier otro día que no sea el último día del mes, este apartado quedará redactado como sigue:

El plazo de duración del préstamo irá desde la fecha de esta escritura hasta que transcurran _____ *años / meses* contados a partir del último día de este mes, por lo que el vencimiento del mismo tendrá lugar el día _____.

II. Número de cuotas, importe y periodicidad de las mismas y fechas de liquidación y pago.

El préstamo deberá ser devuelto por la parte prestataria dentro del plazo de duración del mismo, de la siguiente forma:

- Durante el periodo de carencia, esto es desde la fecha de formalización del préstamo hasta el día _____, la parte prestataria estará obligada a satisfacer únicamente intereses, que serán liquidados de acuerdo con lo pactado en la condición tercera, "Intereses Ordinarios".
- Transcurrido el periodo de carencia, durante los ____ *meses/años* restantes, el préstamo deberá ser devuelto en _____ cuotas _____, sucesivas, comprensivas de capital e intereses, que vencerán el último día de cada mes, a contar desde el mes de _____ de ____ inclusive, hasta el día ____ de _____ de _____, en que tendrá lugar la última cuota de amortización, coincidiendo con el vencimiento de la operación. El importe de cada una de las cuotas, partiendo de la base de que se ha dispuesto de la totalidad del importe del préstamo, será de _____ euros.

III.- 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.

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.

IV.- Domiciliación. Compensación.

El pago de las cuotas del préstamo, así como el de las comisiones y gastos pactados a cargo de la parte prestataria, se efectuará, sin necesidad de previo requerimiento de pago, mediante adeudo en la cuenta señalada en la condición primera, "Importe y entrega del préstamo", en la que se ha efectuado el ingreso del importe del préstamo, o en cualquier otra que la parte prestataria designe al efecto en el futuro abierta a su nombre en el Banco, comprometiéndose a tener saldo acreedor suficiente.

Todas las cuentas y depósitos de efectivo o valores que el titular tenga o pueda tener en el Banco quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones derivadas de este contrato, pudiendo el Banco compensar dichas obligaciones con los saldos de esas cuentas y depósitos, de la siguiente manera: la compensación para los saldos en efectivo, se realizará directamente; para las imposiciones a plazo fijo, se autoriza al Banco a cancelarlas anticipadamente; y para los valores, se faculta al Banco a proceder a su realización. A estos efectos, se designa como mandatario irrevocable al Banco.

Esta misma facultad de compensación será de aplicación a los garantes identificados en la comparecencia e intervención de la escritura.

TERCERA.- INTERESES ORDINARIOS.

I.- Interés nominal anual fijo. 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.

En caso de que la operación no se formalice el último día del mes, se transcribirá el siguiente párrafo:

Por excepción, los intereses correspondientes al período comprendido entre la fecha de formalización de la presente escritura y el día ____, *(indicar el último día del mes en el que se firma la escritura)* se devengarán en función de los días comprendidos dentro de dicho período y se liquidarán y serán satisfechos el día _____ *(indicar el último día del mes en el que se firma la escritura)*.

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.

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) 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.

CUARTA.- COMISIONES.

El Banco percibirá, en concepto de comisión de apertura, un ____ % sobre el principal del préstamo, es decir, la cantidad de _____, devengada y a satisfacer por la parte prestataria de una sola vez, al formalizarse esta operación.

Comisión de comunicación y reclamación de posiciones deudoras: _____ euros. El Banco percibirá esta comisión por el servicio de comunicación y gestión de cobro de posiciones deudoras, por el que se informa a los clientes de la existencia de una posición irregular como consecuencia del impago de una cuota o una liquidación, al objeto de que se proceda a su regularización. A tal fin, el Banco notificará la irregularidad mediante comunicación individualizada remitida por correo postal y, en su caso, presencialmente con motivo de alguna gestión en oficina. Si persiste la irregularidad, se notificará y reclamará la deuda por medios a distancia, aplicación móvil, banca on-line, llamada telefónica..., de modo que, si llegado el quinto día desde que se incurrió en la irregularidad, ésta persiste porque el cliente no la ha subsanado, se devengará y liquidará la comisión prevista por este servicio. La comisión retribuye el servicio al cliente de evitar incurrir en un mayor coste financiero, la posible resolución del contrato y la inclusión en registros de solvencia que podría dificultar su acceso al crédito. A su vez, la comisión retribuye los gastos en que el Banco incurre para la prestación del servicio, tanto estructurales como de la incidencia particular, así como el perjuicio que el Banco sufre por el tratamiento contable del incumplimiento. Esta comisión se devengará, liquidará y deberá ser pagada una sola vez, por cada cantidad vencida y reclamada.

El Banco percibirá una comisión por modificación de las condiciones del préstamo, que ascenderá al _____%, o al ____% en caso de modificación exclusiva del plazo, sobre el principal pendiente de pago. El pago de esta comisión se realizará en el momento en que se formalice la modificación.

También percibirá el Banco, en el supuesto de subrogación de terceros adquirentes, una comisión por modificación de las condiciones del préstamo (subrogación hipotecaria) del ____% sobre el capital del préstamo pendiente de pago en que se subrogue, a satisfacer por el adquirente subrogado de una sola vez, cuando el Banco preste su consentimiento, expreso o tácito, a la subrogación.

En los casos de reembolso anticipado total o parcial, el Banco percibirá la compensación establecida en el apartado III de la condición segunda, "Reembolso anticipado".

QUINTA.- GASTOS DERIVADOS DEL OTORGAMIENTO DEL PRÉSTAMO.

Los gastos asociados a la firma del presente contrato son los que se indican a continuación y se distribuyen de la siguiente manera:

- i) Los gastos de la tasación del inmueble son a cargo de la parte prestataria.
- ii) Los gastos de la gestoría corresponden al Banco.
- iii) El Banco asumirá los aranceles notariales del otorgamiento y los de la expedición de copias serán asumidos por quien las solicite.
- iv) Los gastos de la inscripción de la hipoteca en el registro de la propiedad corresponden al Banco.

El pago del impuesto de transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados será a cargo del Banco como sujeto pasivo del mismo.

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.- 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.

OTRAS CONDICIONES

OCTAVA.- SEGUROS, TRIBUTOS Y CONSERVACIÓN DE LA FINCA HIPOTECADA.

La parte prestataria se obliga a contratar sobre la finca hipotecada un Seguro de "Incendio y otros daños a los bienes" durante toda la duración de la presente operación, por un importe mínimo igual al Valor de Seguro contenido en el Informe de Tasación, cuyo certificado se une a la presente escritura, con una compañía aseguradora de su elección, de reconocida solvencia.

La parte prestataria deberá comunicar a la compañía aseguradora la constitución de la hipoteca a favor del Banco, a fin de que éste goce de todos los derechos que la Ley de Contrato de Seguro reconoce al acreedor hipotecario. De este modo, la compañía aseguradora no podrá pagar la indemnización que corresponda sin consentimiento del Banco, deberá notificar a éste cualquier impago en que incurra el asegurado y no podrá dar por extinguido el contrato de seguro frente al Banco hasta transcurrido un mes desde la comunicación a éste del motivo de extinción.

Si por cualquier motivo, y en cualquier momento de la vida del préstamo, resultara que la finca hipotecada no está asegurada contra daños, el Banco queda autorizado en este acto por la parte prestataria para suscribir, en nombre y por cuenta de ésta, la correspondiente Póliza de Seguro de "Incendio y otros daños a los bienes", por el Valor de Seguro a que se ha hecho referencia. El Banco, antes de la suscripción, pondrá a disposición de la parte prestataria, en la sucursal indicada en la condición primera, "Importe y entrega del préstamo", una copia íntegra de la póliza.

La parte prestataria se obliga a estar al corriente en el pago de toda clase de impuestos, contribuciones y arbitrios que pudieran gravar la finca hipotecada, gastos de comunidad y primas del Seguro de "Incendio y otros daños a los bienes", quedando el Banco autorizado a efectuar esos pagos por cuenta del prestatario, si éste no los realizara y a cargarle en cuenta los correspondientes importes.

La parte prestataria queda obligada a realizar lo necesario para la conservación de la finca hipotecada, haciendo en ella cuantas obras y reparaciones sean precisas para conservar su valor, comunicando al Banco sin tardanza injustificada cualquier circunstancia que pudiera perjudicar la finca, o limitar el pleno ejercicio del derecho de propiedad.

NOVENA.- CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.

Sin perjuicio de la responsabilidad personal ilimitada de la parte prestataria para el cumplimiento de este contrato, la parte prestataria o, en su caso, el hipotecante, constituye hipoteca voluntaria sobre la finca descrita en la parte expositiva de esta escritura, a favor del Banco, que la acepta, en garantía de la restitución:

1. Del total importe del principal del préstamo: _____ euros.
2. Un año de intereses remuneratorios, calculados conforme a la condición tercera, "Intereses ordinarios", si bien a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses, estos sólo quedarán garantizados hipotecariamente hasta un máximo del ____% anual, que asciende a ____ euros.
3. Tres años de intereses moratorios, calculados conforme a lo establecido en la condición sexta, "Intereses de demora", si bien a los únicos y exclusivos efectos de determinar un máximo de responsabilidad hipotecaria por intereses de demora, estos sólo quedarán

garantizados hipotecariamente hasta un máximo del ____% anual, que asciende a ____ euros.

4. _____ euros que se fijan para costas y gastos, incluidos en estos últimos los conceptos a que se refiere la condición octava, "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. 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.

La hipoteca se extiende a cuanto determinan los artículos 109 y 110 de la Ley Hipotecaria, y además, en virtud de pacto expreso, a los objetos muebles colocados permanentemente en la finca hipotecada, a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada y a todas las mejoras y edificaciones y obras de toda clase que existan o en adelante se realicen sobre dicha finca, de acuerdo con lo establecido en el artículo 111 de la Ley Hipotecaria y salvo lo dispuesto en el artículo 112 de dicha Ley.

La parte prestataria se compromete a otorgar cuantas escrituras de subsanación o aclaración de la presente fueran necesarias para que ésta pueda quedar inscrita en el Registro de la Propiedad, y las complementarias a que haya lugar con motivo de este contrato. Su negativa a efectuarlo, una vez requerida para ello y dentro del plazo que el Banco señale, habilitará al Banco para el ejercicio de las acciones necesarias a fin de obtener la inscripción de la garantía. La parte prestataria apodera en este acto al Banco para subsanar o completar aquellos defectos puestos de manifiesto en nota oficial o en información verbal de calificación registral.

DÉCIMA.- PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DIRECTA SOBRE LOS BIENES HIPOTECADOS.

Para el caso de que el Banco ejercitara la acción real contra la finca hipotecada, por el cauce procesal de los artículos 681 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil, las partes acuerdan que:

- a. Se tasa la finca hipotecada en la cantidad de _____, para que sirva de tipo en la subasta. *(Este valor no podrá ser inferior al valor de la tasación)*
- b. Se fija como domicilio de la parte prestataria para la práctica de requerimientos y notificaciones el siguiente:

- c. Se faculta al Banco, a los efectos prevenidos en el artículo 690 de la LEC, para que, conferida la administración o posesión interina de la finca o bien hipotecado, perciba las rentas vencidas y no satisfechas, y los frutos, rentas y productos posteriores, cubriendo con ello los gastos de conservación y explotación de los bienes y después su propio crédito.

El Banco podrá reclamar por el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados la totalidad del capital pendiente y sus intereses en el supuesto descrito en la condición séptima, "Vencimiento anticipado", de acuerdo con lo previsto en la Ley reguladora de los contratos de crédito inmobiliario.

UNDÉCIMA.- PACTO DE LIQUIDEZ.

A efectos de lo dispuesto en el artículo 572.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se pacta expresamente por los contratantes que la cantidad exigible en caso de ejecución será la resultante de la liquidación efectuada por el Banco en la forma convenida por las partes en el presente contrato.

DUODÉCIMA.- PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN EXTRAJUDICIAL.

Para el caso de falta de pago del principal o de los intereses del préstamo en los términos establecidos en la condición séptima, "Vencimiento Anticipado, las partes pactan expresamente que el Banco pueda reclamar cuanto se le adeude mediante la venta extrajudicial de la finca hipotecada, con las formalidades establecidas en el artículo 129 de la Ley Hipotecaria. En caso de que el procedimiento se siga contra la vivienda habitual de la parte prestataria, la ejecución extrajudicial se someterá a lo previsto en el Real Decreto-Ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos.

Se hacen constar las siguientes circunstancias:

1. El valor en que los interesados tasan la finca para que sirva de tipo en la subasta es de _____, el mismo que el establecido en relación con el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, fijado en la condición décima, "Procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados".
2. El domicilio señalado por el hipotecante para la práctica de requerimientos y de notificaciones es el mismo que el establecido para el procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados, indicado en la condición décima, "Procedimiento de ejecución directa sobre los bienes hipotecados".
3. Se designa irrevocablemente al Banco para que, en su caso, otorgue la escritura de compraventa de la finca en representación del hipotecante.
4. La realización extrajudicial de la hipoteca se llevará a cabo ante el Notario hábil para actuar en el lugar donde radique la finca hipotecada y, si hubiese más de uno, ante el que corresponda con arreglo a turno.

En caso de que la finca hipotecada sea una vivienda, se hará constar una de las siguientes circunstancias, según proceda:

5. A la vivienda hipotecada en virtud de esta escritura se le atribuye el carácter de vivienda habitual / no se le atribuye el carácter de vivienda habitual.

Los contratantes convienen además, expresamente, que los gastos que se originen con motivo de la ejecución extrajudicial hasta la puesta de la finca en posesión del rematante o adjudicatario, si lo fuera el Banco acreedor, serán de cuenta de la parte prestataria.

DECIMOTERCERA.- 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.

DECIMOCUARTA.- 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.

DECIMOQUINTA.- 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.

DECIMOSEXTA.- CESIÓN.

La parte prestamista podrá ceder los derechos derivados del presente préstamo o su posición contractual en el mismo con los requisitos y consecuencias previstos en la legislación aplicable en la materia.

DECIMOSÉPTIMA.- CALIFICACIÓN REGISTRAL.

Si la Calificación Registral estimase que cualquiera de los pactos o párrafos incluidos en esta escritura no es inscribible según el Registrador, los otorgantes acuerdan proceder a la inscripción de los que sean inscribibles, según el criterio del mismo.

DECIMOCTAVA.- CLÁUSULA DE REPRESENTACIÓN.

Los otorgantes de este documento autorizan y otorgan mandato expreso a _____ (*se indicará la Gestoría*), con NIF _____, 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:

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

(*) 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.