

## Información Precontractual Préstamo Construcción Vivienda Sostenible

(Las informaciones resaltadas en subrayado son especialmente relevantes)

El presente documento se extiende en la fecha indicada al final de este documento, en respuesta a su solicitud de financiación y no conlleva para Triodos Bank N.V. Sucursal en España la obligación de concederle un préstamo. La información incorporada en el presente documento tiene carácter meramente orientativo.

Se ha elaborado basándose en las condiciones actuales del mercado. La oferta personalizada posterior puede diferir en función de la variación de dichas condiciones o como resultado de la obtención de la información sobre las preferencias y condiciones financieras manifestadas por el cliente/prestatario.

### 1. Entidad de crédito

- **Datos identificativos**

Triodos Bank N.V. Sucursal en España c/ José Echegaray, 7,  
Parque Empresarial Las Rozas  
28232, Las Rozas, Madrid.

- **Datos de contacto a efectos de información y consulta**

Puede contactar con la entidad a través de los números de teléfono 900 82 29 82. Igualmente, puede contactar con la entidad a través de la siguiente dirección de correo electrónico: [info@triodos.es](mailto:info@triodos.es). Para más información puede consultar nuestra web: [www.triodos.es](http://www.triodos.es).

- **Autoridad de supervisión**

Triodos Bank N.V. Sucursal en España actúa bajo la supervisión del Banco Central Holandés ([www.dnb.nl](http://www.dnb.nl)) por tratarse de una Sucursal de entidad de crédito comunitaria, y además en España, del Banco de España en materia de transparencia y normas de interés general: c/ Alcalá, 48, 28014 Madrid, ([www.bde.es](http://www.bde.es)).

- **Datos de contacto del Servicio de Atención al Cliente**

La comunicación con el Departamento de Atención al Cliente, a efectos de reclamaciones, puede realizarse a través de las siguientes formas:

- Por correo electrónico: [reclamaciones@triodos.es](mailto:reclamaciones@triodos.es)
- Por escrito a la siguiente dirección:  
Triodos Bank  
Departamento de Atención al Cliente C/ José Echegaray 7  
Parque Empresarial Las Rozas  
28232 Las Rozas, Madrid.

### 2. Características del préstamo

- **Producto:** el Préstamo construcción vivienda sostenible de Triodos Bank (también denominado “Préstamo Auto-promotor”) es un producto ofertado por Triodos Bank N.V. S.E. en el marco de su política de mejora y conservación del medio ambiente.
- **Importe máximo del préstamo disponible en relación con el valor del bien inmueble:** el importe máximo a financiar será del 80% del valor de tasación en hipótesis del inmueble terminado.  
Ejemplo: Para una vivienda de 250.000,00 euros de valor de tasación en hipótesis de inmueble terminado, el importe máximo a financiar sería de 200.000,00 euros.
- **Importe mínimo del préstamo: 50.000 €.**
- **Finalidad:** construcción de una residencia habitual siendo la garantía de la financiación la vivienda. La construcción de la vivienda objeto de financiación deberá identificarse con al menos una de las tres líneas siguientes:
  - La biología de la construcción o bioconstrucción es un concepto aplicado a la construcción, edificación y urbanismo, que estudia de manera integral las relaciones del ser humano con su entorno edificado. Un proyecto de bioconstrucción debería ser realizado con materiales naturales y aprovechando las ventajas del lugar de manera que siempre existiera un equilibrio del entorno.

- La eficiencia energética es el concepto aplicado al uso eficiente de los recursos para así obtener un ahorro energético; es decir, para obtener una misma producción deberíamos disminuir la cantidad de recursos (materias primas y energía) sin renunciar a la calidad de vida. Conforme a la actual calificación energética de viviendas la calificación "A+" es la más eficiente y la "G" la menos eficiente. El presente producto sólo será objeto de financiación si en el Proyecto de ejecución de la edificación visado por el correspondiente Colegio de Arquitectos, obtiene un certificado energético «A» o una mejor calificación energética (certificación de vivienda sostenible / «A+») validada por certificadores como Leed, Breeam, Verde, y Passive House, u otros autorizados por Triodos Bank N.V. S.E. En el caso de las rehabilitaciones sostenibles, dicha calificación energética será, como mínimo, una «B». Si en dicho Proyecto de ejecución resultara una certificación energética menos eficiente, no podría beneficiarse de las condiciones de financiación del presente producto.
- La arquitectura bioclimática consiste en adaptar una construcción al medio que la rodea y tiene en cuenta factores como: las condiciones del terreno, el recorrido del sol, las corrientes de aire, etc., aplicando estos aspectos a la distribución de los espacios, la apertura y orientación de las ventanas y demás elementos constructivos, con el fin de aprovechar las condiciones que proporciona el entorno.

- Tipo de préstamo: el préstamo se reembolsará en pagos mensuales por el método de amortización francés (cuota constante) conforme a la fórmula que exponemos a continuación. Durante los primeros doce (12) meses de vida del préstamo será de aplicación un tipo de interés fijo. Transcurrido este periodo, resulta de aplicación un tipo de interés variable, conforme a lo indicado en el apartado 3.

$$A = \frac{c * i * (1 + i)^n}{(1 + i)^n - 1}$$

Siendo "A" cuota mensual comprensiva de capital e intereses; "c", capital pendiente de reembolso; i, tipo de interés del plazo mensual en tanto por uno (TIN/12); y "n", número de plazos pendientes (computados en meses).

Los primeros doce (12) meses del préstamo no se amortizará el capital desembolsado del préstamo, sino que únicamente se liquidarán los intereses correspondientes sobre las cantidades desembolsadas. El importe de las cuotas que comprenden sólo intereses durante el período de carencia de amortización de capital se calculará de acuerdo con la siguiente fórmula:

$$IA = C * i * t$$

IA = importe absoluto de los intereses devengados en cada liquidación al tipo de interés nominal contractual;

C = capital pendiente al inicio del periodo de liquidación;

i = interés nominal anual expresado en tanto por uno;

t = (30/360\* número de meses enteros del periodo de liquidación) + (días del período de liquidación no pertenecientes a ningún mes entero / número de días del mes al que pertenecen dichos días \* 30/360).

- Préstamo en divisa: no, el préstamo se configura en euros.
- Plazo de amortización: con un plazo mínimo de 10 años y máximo de 30 años, sin poder superar el prestatario la edad de 70 años, incluyendo periodo de carencia de amortización de capital durante los primeros doce (12) meses.
- Este préstamo requiere de la aportación de una garantía hipotecaria sobre el inmueble objeto de financiación. Sin perjuicio de la anterior garantía, este préstamo puede requerir de la aportación de otras garantías reales, tales como la intervención de terceros hipotecantes no deudores de acuerdo con el análisis personalizado de su operación.
- Este préstamo puede requerir de garantías personales, tales como la intervención de fiadores, de acuerdo con el análisis personalizado de su operación.

Le advertimos que la garantía hipotecaria no limita la responsabilidad del prestatario, y en su caso, de los otros fiadores, al valor del inmueble hipotecado, sino que se extiende a los demás bienes presentes y futuros del patrimonio del prestatario, y el caso de haberlos, de los fiadores.

- El prestatario no tiene la opción de poder dar en pago el inmueble hipotecado en garantía del préstamo con carácter liberatorio de la totalidad de la deuda derivada del mismo, salvo los casos en los que el Código de Buenas Prácticas suscrito por esta Entidad, y que se encuentra regulado por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos, imponga con carácter imperativo dicha práctica.
- Ejemplo representativo

Nos remitimos al ejemplo representativo expuesto en el apartado 5 «Tasa anual equivalente y coste total del préstamo».

- Reembolso del préstamo

En función del periodo de vida del préstamo en el que nos encontremos, podemos encontrar:

- Un Periodo de liquidación de sólo intereses: durante los primeros doce (12) meses de vida del préstamo, no se amortizará el capital del préstamo, sino que únicamente se liquidarán los intereses correspondientes sobre las cantidades desembolsadas del principal, por lo que el prestatario sólo abonará cuotas mensuales comprensivas de intereses. Este periodo se denomina «periodo de carencia de capital».
- Un Periodo de amortización de capital e intereses: se considera como tal el periodo que comienza trascurridos los primeros doce (12) meses enteros desde la firma del préstamo y continua hasta la finalización del contrato de préstamo. Durante este periodo se amortiza capital e intereses, abonando el prestatario cuotas mensuales comprensivas de capital e intereses.

El número y el importe de las cuotas de reembolso del préstamo se reflejan, a efectos ilustrativos, en el ejemplo representativo expuesto en el apartado 5 «Tasa anual equivalente y coste total del préstamo».

- El incumplimiento de los términos y condiciones del contrato de préstamo no garantiza el reembolso de su importe total en virtud del contrato.
- Consecuencias del incumplimiento del contrato de préstamo

El incumplimiento de alguna de las obligaciones que incumben al cliente en relación con el préstamo, en particular, las que se refieren al pago de las cuotas del préstamo, puede acarrearle graves consecuencias financieras o jurídicas, por ejemplo, la venta forzosa de todos sus bienes presentes o futuros o los que estuvieran en garantía del préstamo en vía judicial o extrajudicial. De este modo, usted puede perder su vivienda si no efectúa sus pagos puntualmente.

La no realización de un pago podrá acarrearle, además, otras graves consecuencias, por ejemplo, la inscripción en ficheros de información de solvencia patrimonial y crédito, la dificultad para la obtención de un crédito, así como el devengo de los gastos, intereses y comisiones derivados del impago o incumplimiento.

Asimismo, el impago de las cuotas del préstamo devengará sobre el principal vencido y pendiente de pago un interés de demora resultante de añadir al interés remuneratorio aplicable a la fecha en que se produce el impago tres (3) puntos porcentuales.

Se advierte expresamente que, sin perjuicio de las causas que se contemplen en la escritura de préstamo, será motivo de resolución anticipada por parte del Banco del contrato de préstamo:

El impago en las fechas convenidas de las cuotas de capital y/o intereses que suponga:

- i. El tres por ciento (3,00%) de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la primera mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de doce (12) plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a doce (12) meses.
- ii. El siete por ciento (7,00%) de la cuantía del capital concedido, si la mora se produjera dentro de la segunda mitad de la duración del préstamo. Se considerará cumplido este requisito cuando las cuotas vencidas y no satisfechas equivalgan al impago de quince (15) plazos mensuales o un número de cuotas tal que suponga que el deudor ha incumplido su obligación por un plazo al menos equivalente a quince (15) meses.

Con carácter previo a instar a la resolución anticipada del préstamo, el Banco requerirá el pago al prestatario concediéndole un plazo de al menos un (1) mes para su cumplimiento y advirtiéndole de que, de no ser atendido, reclamará el reembolso total adeudado del préstamo.

Los incumplimientos de los compromisos relativos a la contratación/pago de las primas de los seguros, acarreará como consecuencia que el Banco podrá contratar por cuenta de aquéllos, y/o satisfacer en su nombre y a su cargo, las primas que correspondan. Esta autorización para el Banco se extenderá al supuesto en el que, por cualquier causa, hubiera/n perdido vigencia el seguro de todo riesgo de construcción, el seguro de daños e incendios y/o el seguro sobre la vida concertado/s o aportado/s al otorgamiento del contrato de préstamo.

Cada vez que se produzca un impago de cualesquiera de las obligaciones económicas pactadas por el cliente, se

devengará una comisión de 30,00 €.

## Adhesión al Código de Buenas Prácticas

Triodos Bank N.V., S.E. se encuentra adherida al Código de Buenas Prácticas para la reestructuración viable de las deudas con garantía hipotecaria sobre la vivienda habitual establecido por el Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, de medidas urgentes de protección de deudores hipotecarios sin recursos (modificada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social), dentro del cual se establecen diversos mecanismos conducentes a permitir la reestructuración de la deuda hipotecaria de quienes padecen extraordinarias dificultades para atender el pago, así como la flexibilización de la ejecución de la garantía real.

En dicho Código se establecen tres fases de actuación:

1. Medidas previas a la ejecución hipotecaria: reestructuración de deudas hipotecarias. Los deudores comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo (modificada por la Ley 1/2013, de 14 de mayo, de medidas para reforzar la protección a los deudores hipotecarios, reestructuración de deuda y alquiler social), podrán solicitar y obtener de la entidad acreedora la reestructuración de su deuda hipotecaria al objeto de alcanzar la viabilidad a medio y largo plazo de la misma. La entidad deberá ofrecer al deudor un plan de reestructuración en el que se concreten la ejecución y las consecuencias financieras para el deudor de la aplicación de las siguientes medidas:
  - i) Carencia en la amortización de capital de 5 años.
  - ii) Ampliación del plazo de amortización hasta un total de 40 años a contar desde la concesión del préstamo.
  - iii) Reducción del tipo de interés aplicable a Euribor -0,10 por cien durante el plazo de carencia.

No podrán formular tal solicitud aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución, una vez que se haya producido el anuncio de subasta.

2. Medidas complementarias: en el caso de resultar inviable el plazo de reestructuración indicado en la primera fase de actuación, los deudores podrán solicitar una quita en el capital pendiente de amortización en los términos previstos en el Código y que la entidad tendrá la facultad de aceptar o rechazar. Al objeto de determinar la quita, la entidad empleará alguno de los métodos de cálculo indicados en el referido Código de Buenas Prácticas. Esta medida podrá ser solicitada por aquellos deudores que se encuentren en un procedimiento de ejecución hipotecaria en el que se haya producido el anuncio de subasta.
3. Medidas sustitutivas de la ejecución hipotecaria: dación en pago de la vivienda habitual. Los deudores que se encuentren comprendidos en el ámbito de aplicación del artículo 2 del Real Decreto-ley 6/2012, de 9 de marzo, para los que la reestructuración y las medidas complementarias, en su caso, no resulten viables, conforme a lo establecido en el apartado 2, podrán solicitar la dación en pago de su vivienda habitual en los términos previstos en el Código de Buenas Prácticas. Esta medida no será aplicable en los supuestos que se encuentren en procedimiento de ejecución en los que se haya anunciado la subasta, o en los que la vivienda esté gravada con cargas posteriores. Asimismo, queda informado de que, en el caso de créditos o préstamos hipotecarios, la garantía no se limita al valor del inmueble hipotecado, sino que se extiende a los demás bienes presentes y futuros del patrimonio del deudor y avalistas, en su caso.

## 3. Tipo de interés

- Clase y nivel del tipo de interés aplicable:
  - Tipo Fijo: 5,50 % durante los primeros doce (12) meses incluyendo carencia de capital durante esa fase de construcción.
  - Tipo Variable transcurridos los primeros doce (12) meses: el Tipo de referencia (euríbor diario a doce (12) meses) más un Diferencial (el que resulte aplicable, de acuerdo con la calificación energética obtenida por la vivienda cuya construcción se financia). El tipo de interés será revisado con carácter anual.
- Tipo de referencia: el tipo de interés de referencia será el euríbor (Euro Interbank Offered Rate) para depósitos a plazo de doce meses, calculado y difundido diariamente por el European Money Markets Institute (EMMI) por cuenta de la Federación Bancaria Europea, a las 11:00 de la mañana, hora de Bruselas, y publicado en cualquiera de los siguientes medios: la página electrónica del Banco de España, sección de "Estadísticas, Tipos de Interés (datos diarios)"; el diario "El País", sección de "Economía", o el diario "Expansión", sección "Cuadros". Conforme a lo anterior, para la elaboración del presente documento se ha utilizado el Tipo de Referencia diario publicado el 01/11/2024.

Para la revisión anual del tipo de interés se tomará el tipo de interés de referencia publicado el primer día del mes en que corresponde realizar la revisión. Si dicha fecha coincidiera con un día inhábil, se tomará el tipo de interés de referencia del día hábil inmediatamente anterior, si bien la modificación del tipo así resultante se

aplicará desde el mismo día exacto de la revisión.

- El Euribor es un índice de referencia crucial administrado por el EMMI, conforme a lo dispuesto en el Reglamento de Ejecución (UE) 2017/2446 de la Comisión, de 19 de diciembre de 2017, que modifica el Reglamento de Ejecución (UE) 2016/1368 por el que se establece una lista de los índices de referencia cruciales utilizados en los mercados financieros, de conformidad con el Reglamento (UE) 2016/1011 del Parlamento Europeo y del Consejo.
- Diferencial aplicable: el diferencial aplicable inicial dependerá de la certificación energética\* de la vivienda cuya construcción (con CEE: A+ o A) o rehabilitación (con CEE: A+, A o B) se financia:

Diferencial aplicable

1,38 % con certificación energética A+ y vivienda construcción sostenible\*\*

1,44 % con certificación energética A o vivienda construcción sostenible\*\*

1,44 % con certificación energética B (sólo para rehabilitación)

\*La certificación energética se refiere a la Calificación Energética Global en emisiones de dióxido de carbono (kgCO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup> año) del Certificado de Eficiencia Energética, según el Real Decreto 390/2021, de 1 de junio.

\*\*A efectos de certificación de vivienda sostenible se admitirán certificados reconocidos como: Leed, Breeam, Verde, y Passive House, u otros autorizados por Triodos Bank N.V. S.E.

- Si durante la vigencia del préstamo, se produce una mejora en la eficiencia energética de la vivienda objeto de financiación, el prestatario podrá solicitar al Banco la aplicación del diferencial correspondiente a la nueva calificación energética de la vivienda vigente en el momento en que realice la solicitud. Los diferenciales vigentes se encontrarán publicados en la página web de la entidad en cada momento. El prestatario deberá solicitar la revisión del diferencial aplicable con una antelación mínima de un (1) mes antes de la fecha de revisión del tipo de interés.
- No existen límites a la baja (suelos) o al alza (techos) del tipo de interés variable. Sin perjuicio de lo anterior y conforme a la naturaleza del contrato de préstamo, si el tipo de interés resultado de sumar el tipo de referencia más el diferencial aplicable fuese negativo, el presente préstamo hipotecario no dará lugar al pago de intereses a favor de los prestatarios. Durante ese período el cliente/prestatario no abonará intereses.

#### **4. Productos y servicios vinculados y combinados. Gastos preparatorios**

Listado de productos o servicios vinculados al contrato de préstamo en las condiciones ofrecidas:

El Préstamo Construcción Vivienda Sostenible se concede a personas físicas residentes en España, clientes de Triodos Bank, que deberán contratar los siguientes productos:

- Una cuenta corriente abierta en Triodos Bank. Actualmente la Comisión de mantenimiento es de: 3.00 €/mes con liquidación trimestral (el coste de la cuenta corriente viene recogido en su contrato de cuenta corriente, en el Documento Informativo de las Comisiones y en el Libro de las Tarifas de comisiones de la entidad). Durante la vida del préstamo no será posible la resolución de dicho contrato por motivos operativos, ya que servirá de soporte para efectuar los reembolsos del préstamo, pagar intereses del mismo o agrupar recursos para obtener el préstamo u ofrecer una seguridad adicional para el prestamista en caso de impago.
- Un seguro de todo riesgo de construcción sobre las obras de construcción de la vivienda, por al menos un capital equivalente al Presupuesto de Ejecución Material de Obra en el que figure Triodos Bank N,V, Sucursal en España como beneficiario en caso de siniestro. A modo orientativo y sin que suponga vinculación alguna para el banco, para un Presupuesto de Ejecución Material de Obra de 150.000,00 euros, la prima del seguro ascendería aproximadamente a 226,00 euros, que se abonaría en un único pago antes de la formalización del préstamo.
- Una vez construida la finca hipotecada, un seguro de daños con una compañía de seguros, designada por los prestatarios y aceptada por Triodos Bank, y en el que figure como beneficiario Triodos Bank N.V. S.E, por al menos, el capital señalado en el Certificado de Tasación como Seguro de daños conforme a lo previsto en el Real Decreto 716/2009 de 24 de abril. Plazo para disponer del seguro: una vez finalizadas las obras de construcción de la vivienda. Se ha utilizado para el cálculo de la TAEVariable un seguro cuya prima anual del seguro estimada ascendería aproximadamente a 205,76 euros.
- Asimismo, el titular/es deberá/n contratar un seguro de vida que cubra el fallecimiento y la invalidez absoluta por un capital asegurado que cubra como mínimo el importe del préstamo, y en el que figure Triodos Bank N.V. Sucursal en España como beneficiario. A modo orientativo y sin que suponga vinculación alguna para el banco, para un titular de 30 años de edad, exceptuando profesiones de riesgo, y un préstamo hipotecario de 150.000,00 € a un plazo de 25 años, siendo el importe asegurado el 100 % del importe del préstamo, la prima anual del seguro ascendería aproximadamente a 142,30 euros.

Se comunica al prestatario el derecho que le asiste para que designe, de mutuo acuerdo con la parte prestamista, la

persona o entidad que vaya a llevar a cabo la tasación del inmueble objeto de la hipoteca, la persona o entidad que se vaya a encargar de la gestión administrativa de la operación, así como la entidad aseguradora que, en su caso, vaya a cubrir las contingencias que la entidad exija para la formalización del producto.

Listado de productos o servicios combinados con contrato de préstamo en las condiciones ofrecidas:

No existen productos o servicios combinados con el contrato de préstamo ofertado.

## 5. Gastos preparatorios (gastos compartidos)

Los gastos ocasionados por la preparación de la operación serán compartidos por las partes conforme a la siguiente distribución:

- Comisión de apertura: será la resultante de aplicar un 0,50 % sobre el importe del préstamo, que se cobrará al prestatario de una sola vez en el momento de la formalización de la operación. A modo meramente orientativo, en un préstamo hipotecario de 150.000,00 euros, la comisión de apertura ascendería a 750,00 euros.
- Los costes de la tasación del inmueble, cuya realización es requisito necesario para la firma del préstamo hipotecario serán a cargo del prestatario. La tasación será realizada por una sociedad de tasación inscrita en el registro especial del Banco de España. La entidad está obligada a aceptar cualquier tasación aportada por el cliente, siempre que esté certificada por un tasador homologado y no haya caducado, no pudiendo cargar ningún gasto adicional por las comprobaciones que, en su caso, realice sobre dicha tasación. Como referencia, los gastos estimados por este concepto para una operación de préstamo hipotecario sobre una vivienda tasada en 150.000,00 euros son 400,00 euros (IVA/IGIC/IPSI no incluido).

Asimismo, el prestatario asumirá los gastos derivados de presentar a la entidad los informes de tasación intermedia y final de la obra que permitan comprobar a la entidad la correcta ejecución de las obras financiadas a través de dicho préstamo. El importe total de las indicadas tasaciones ascendería, a título orientativo para una vivienda tasada en 150.000,00 euros, a 960,00 euros (IVA/IGIC/IPSI no incluido).

- Triodos Bank N.V. Sucursal en España asumirá el coste de los gastos relativos a la comprobación de la situación registral del inmueble.
- Triodos Bank N.V. Sucursal en España asumirá el coste de los aranceles notariales de la escritura de préstamo hipotecario. Corresponderá asumir el coste de las copias de la referida escritura a la parte que las solicite.
- El prestatario tendrá derecho a elegir el notario que desee, tanto para recibir el asesoramiento obligatorio, personalizado y gratuito sobre el contenido y las consecuencias del préstamo que va a formalizar, y del que ha sido previamente informado a través de la documentación precontractual que le habrá sido entregada, así como para la autorización de la escritura pública del referido contrato de préstamo.
- Triodos Bank N.V. Sucursal en España, asumirá los aranceles registrales necesarios para la inscripción de la escritura de préstamo hipotecario en el Registro de la Propiedad.
- Triodos Bank N.V. Sucursal en España asumirá el coste de la gestión administrativa (gestoría) de la formalización del préstamo.
- En cuanto a los tributos que graven o puedan gravar tanto el préstamo como la constitución, modificación o cancelación de la hipoteca aquí constituida, se abonarán por el obligado al pago según a la legislación vigente en cada momento, correspondiendo actualmente a Triodos Bank N.V. Sucursal en España el pago de la cuota variable del Impuesto de Actos Jurídicos Documentados. Cuando se devengue dicho impuesto conforme a la normativa foral de Álava, Bizkaia y Gipuzkoa, corresponderá su pago al prestatario, salvo que pueda acogerse a una de las exenciones contempladas en la norma foral de aplicación.

## 6. Tasa anual equivalente y coste total del préstamo

La Tasa Anual Equivalente Variable (TAE Variable) es el coste total del préstamo expresado en forma de porcentaje anual. La TAE Variable sirve para ayudarle a comparar las diferentes ofertas.

La TAE Variable aplicable a su préstamo en el caso de construcción de vivienda con certificación energética A es del 6,163 %.

La TAE Variable aplicable a su préstamo en el caso de rehabilitación de una vivienda con certificación energética B es del 6,163 %.

La TAEVariable comprende los siguientes conceptos:

TAEVariable = TIPO DE INTERÉS DEUDOR ANUAL APLICABLE (Tipo de interés fijo + Tipo de interés variable) + OTROS COMPONENTES DE LA TAEVariable [Costes que deben abonarse una sola vez (Comisión de apertura + Prima del seguro de construcción + Tasación del inmueble, incluyendo en su caso las tasaciones intermedias) + Costes que deben abonarse de forma periódica (Comisión de mantenimiento de cuenta corriente Triodos + Prima del seguro de vida + Prima del seguro de daños)]

A continuación, incluimos dos ejemplos representativos de préstamo para una construcción de una vivienda situada en la Comunidad de Madrid, a los efectos de que pueda comprobar los conceptos que se han tenido en cuenta para el cálculo de la TAEVariable. Los dos ejemplos representativos se han realizado bajo el siguiente supuesto:

Supuestos comunes de los ejemplos representativos	
1. Importe total del préstamo	150.000€
2. Duración	25 años
3. Tipo de interés deudor	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Tipo de interés fijo:</b> 5,50 % los primeros doce (12) meses. Las cuotas mensuales llevarán carencia de capital.</li> <li>• <b>Tipo de interés variable:</b> transcurridos los primeros doce (12) meses se aplicará el Tipo Variable [suma del Tipo de referencia (euribor diario a 12 meses) + el diferencial correspondiente a la certificación energética de la vivienda. El Euribor diario a 12 meses tomado como referencia en el presente ejemplo es el publicado el 01/11/2024 en los medios indicados en el apartado en el apartado 3 «Tipo de interés» del presente documento: 2,629 %.</li> </ul> <p>El Tipo de interés variable se revisará anualmente (transcurridos los primeros doce (12) meses), conforme las variaciones del Tipo de referencia según lo indicado en el apartado 3.</p>
4. Número total de cuotas de capital y/o intereses	300 cuotas
i. Cuotas de sólo intereses	12 cuotas
ii. Cuotas de capital e intereses	288 cuotas
5. Reembolso de capital y liquidación de intereses	Conforme a la fórmula indicada en el apartado 2 «Tipo de préstamo» una vez transcurridas los primeros 12 meses de vida del préstamo, se empleará el método de amortización francés. Durante los primeros 12 meses de liquidación únicamente de intereses, se aplicará la fórmula expuesta en el mencionado apartado 2.
6. Costes desglosados del préstamo	
i. Comisión de apertura	750,00 € Pago único
ii. Tasaciones del inmueble (incluye las tasaciones intermedias)	1.360,00 € pago único (tasación inicial 400 € y tasaciones intermedia y final de obra 960 €)
iii. Seguro de todo riesgo de construcción	226,00 € pago único
iv. Seguro de daños	205,76 € anual (una vez construida la vivienda, lo que se estima como gasto recurrente a partir del segundo año de vida del préstamo. Total: 24 anualidades)
v. Seguro de vida	142,30 € anual
vi. Comisión de mantenimiento de la cuenta corriente de amortización del préstamo	3,00 € mes y liquidación trimestral
vii. Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados -AJD-	0,00 € pago único

Considerando los anteriores supuestos, te mostramos los siguientes resultados en función de la eficiencia energética de tu vivienda:

Ejemplo representativo para la construcción de vivienda con certificación energética A+	
1. Diferencial de una vivienda con certificación energética A+	1,38 %
2. Importe cuota mensual de capital y/o intereses	939,13 €
3. Intereses totales que pagar durante la vida del préstamo	128.720,48 €
4. Coste total del préstamo para el prestatario Incluye todos los gastos, incluidos los intereses, comisiones, y otros gastos que el cliente deba pagar en relación del contrato de préstamo y que son conocidos por Triodos Bank, suponiendo que se mantienen constantes y sin variación durante toda la vida del préstamo.	139.732,22 €
5. Importe total adeudado por el prestatario Importe del préstamo + Coste total del préstamo.	289.732,22 €
6. TAEVariable del préstamo	6,163 %

Ejemplo representativo para la rehabilitación de vivienda con certificación energética B	
1. Diferencial de una vivienda con certificación energética B	1,44 %
2. Importe cuota mensual de capital y/o intereses	939,13 €
3. Intereses totales que pagar durante la vida del préstamo	128.720,48 €
4. Coste total del préstamo para el prestatario Incluye todos los gastos, incluidos los intereses, comisiones, y otros gastos que el cliente deba pagar en relación del contrato de préstamo y que son conocidos por Triodos Bank, suponiendo que se mantienen constantes y sin variación durante toda la vida del préstamo.	139.732,22 €
5. Importe total adeudado por el prestatario Importe del préstamo + Coste total del préstamo.	289.732,22 €
6. TAEVariable del préstamo	6,163 %

La TAEVariable (así como las cuotas, el importe total adeudado, los intereses totales adeudados y el coste total adeudado indicados en la última tabla) se ha calculado de acuerdo con lo establecido en la letra e) del apartado II del Anexo II de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario. Conforme a lo anterior, para el cálculo de la TAEVariable, se partirá del supuesto de que, al final del periodo del tipo deudor fijo inicial, el tipo deudor variable es el resultante de añadir al Euribor publicado a la fecha de calcularse dicha TAEVariable el Diferencial aplicable, salvo en caso de que el tipo resultante sea inferior al tipo fijo inicial, en cuyo caso se utilizará dicho tipo fijo inicial para el cálculo de la TAEVariable durante todo el periodo de duración del préstamo.

El tipo de interés aplicable durante el período variable puede cambiar, ya que el índice de referencia (Euribor diario a 12 meses) puede sufrir modificaciones al alza o a la baja en los plazos de revisión del tipo de interés (la revisión del tipo de interés es anual transcurridos los primeros 12 meses). La TAEVariable se ha calculado bajo la hipótesis de que los índices de referencia no varían. Por tanto, esta TAEVariable podrá variar durante las revisiones del tipo de interés.

La TAEVariable no incluye los gastos que el titular tendría que pagar por el incumplimiento de alguna de sus obligaciones del prestatario con arreglo al contrato de préstamo.

## 7. Amortización anticipada

Este préstamo puede amortizarse anticipadamente, total o parcialmente con las siguientes compensaciones a favor del banco, en su caso, de conformidad con lo establecido en el artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario, y en su normativa de desarrollo:

- En los contratos de préstamo a tipo de interés variable, o en aquellos tramos variables de cualquier otro préstamo, en caso de reembolso o amortización anticipada total o parcial del préstamo durante los 5 primeros años de vigencia del contrato de préstamo, se devengará una compensación a favor del Banco que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el Banco, de conformidad con la forma de cálculo que recogemos más adelante, con el límite del 0,15 por ciento del capital reembolsado anticipadamente.



- En los contratos de préstamo a tipo de interés fijo o en aquellos tramos fijos de cualquier otro préstamo, se devengará una compensación a favor del Banco que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el Banco, de conformidad con la forma de cálculo que recogemos más adelante, con el límite a repercutir al prestatario del 2 por ciento del capital reembolsado anticipadamente, si el reembolso se efectúa durante los 10 primeros años de vigencia del contrato de préstamo o desde el día que resulta aplicable el tipo fijo, o con el límite del 1,5 por ciento del capital reembolsado anticipadamente, si el reembolso se efectúa una vez transcurridos los 10 primeros años del período que acabamos de señalar, hasta el final de la vida del préstamo.
- En caso de 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 de otro variable, se devengará una compensación a favor del Banco que no podrá exceder del importe de la pérdida financiera que pudiera sufrir el prestamista, de conformidad con la forma de cálculo que recogemos más adelante, con el límite del 0,05 por ciento del capital reembolsado anticipadamente, durante los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo. Transcurridos los 3 primeros años de vigencia del contrato de préstamo el Banco no podrá exigir compensación o comisión alguna en caso de novación del tipo de interés aplicable o de subrogación de acreedor en los que se pacte la aplicación, en adelante y para el resto de la vida del préstamo, de un tipo de interés fijo.

La pérdida financiera sufrida por el prestamista a la que se alude en los apartados anteriores 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 en su defecto, 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 de mercado aplicable al plazo restante hasta la siguiente revisión del tipo de interés o en su defecto, hasta la fecha de vencimiento del préstamo. El contrato de préstamo especificará el índice o tipo de interés de referencia que se empleará para calcular el valor de mercado de entre los que determine la persona titular del Ministerio de Economía y Empresa, en la actualidad, el tipo de interés de actualización, según la Orden EHA/2899/2011, en su redacción dada por la Orden ECE/482/2019, de 26 de abril, será el Interest Rate Swap (IRS) a los plazos de 2, 3, 4, 5, 7, 10, 15, 20 y 30 años, que publicará el Banco de España y a los que se añadirá un diferencial. Este diferencial se fijará como la diferencia existente, en el momento de contratación de la operación, entre el tipo de interés de la operación y el IRS al plazo que más se aproxime en ese momento hasta la siguiente fecha de revisión del tipo de interés o en su defecto, hasta la fecha de vencimiento del préstamo. En cualquier caso, la referida pérdida financiera no será objeto de compensación y repercusión al cliente por encima de los porcentajes aplicados al capital objeto de amortización en los términos indicados en la parte superior del presente apartado y, de acuerdo con lo establecido en el apartado 8 del artículo 23 de la Ley 5/2019, de 15 de marzo, reguladora de los contratos de crédito inmobiliario y en la normativa que lo desarrolle.

No obstante todo lo anterior, si la amortización anticipada se efectúa en la misma fecha de revisión del tipo de interés, habiendo preavisado por escrito el prestatario con al menos un (1) mes de antelación a Triodos Bank N.V. S.E., no se devengará comisión de cancelación anticipada alguna.

Si usted (como prestatario) decide realizar una amortización total o parcial de su préstamo, se lo deberá comunicar al Banco con una antelación no inferior a un (1) mes, al momento en que efectivamente usted desee que se efectúe su reembolso anticipado. Cuando usted manifieste su voluntad de reembolsar anticipadamente la totalidad o parte del préstamo, el Banco le facilitará, en el plazo máximo de tres (3) días hábiles, en papel o en otro soporte duradero la información necesaria para que usted pueda evaluar esta opción. Lo anterior se entiende sin perjuicio de su derecho a transferir su préstamo a otra entidad financiera en los términos establecidos en la Ley 2/1994, de 30 de marzo, sobre subrogación y modificación de préstamos hipotecarios.

## 8. Otras cuestiones

De conformidad con la Norma Quinta de la Circular del Banco de España 5/2012, se le comunica que para una mayor información puede consultar la "información trimestral sobre comisiones y tipos practicados u ofertados de manera más habitual", el denominado Anejo 1 de dicha Circular, en [www.triodos.es](http://www.triodos.es).

Asimismo le informamos de que se encuentra a su disposición en [www.triodos.es](http://www.triodos.es) y en [www.bde.es](http://www.bde.es) la «Guía de acceso al préstamo hipotecario», elaborada por el Banco de España, donde se recoge toda la información necesaria para el cliente bancario que se plantea contratar un préstamo para la adquisición de una vivienda, así como para aquellos aspectos conceptuales y prácticos que le puedan surgir durante la vida del préstamo.

En \_\_\_\_\_ a \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20 \_\_\_\_\_

Recibido,

Titular 1

Nombre y apellidos: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

DNI: \_\_\_\_\_

Firma:

Titular 2 (si aplica)

Nombre y apellidos: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_

DNI: \_\_\_\_\_

Firma:DNI: \_\_\_\_\_