

**CONTRATO DE PRÉSTAMO DE DINERO  
(CRÉDITO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL)**

**Incluir el siguiente párrafo en caso de celebrarse el contrato ante Notario de Fe Pública:**

**SEÑOR NOTARIO DE FE PÚBLICA:**

En los registros de escrituras públicas que corren a su cargo, sírvase insertar un Contrato de Préstamo de Dinero (Crédito para Vivienda de Interés Social) que se celebra al tenor y contenido de las siguientes cláusulas:

**Incluir el siguiente párrafo en caso de celebrarse el contrato mediante documento privado:**

Conste por el presente documento privado de Contrato de Préstamo de Dinero (Crédito para Vivienda de Interés Social) que podrá ser elevado a documento público con el solo reconocimiento de firmas y rúbricas, que se efectúa al tenor y contenido de las siguientes cláusulas:

**PRIMERA: (DE LAS PARTES)** Celebran el presente contrato, las siguientes partes:

**1.1.** La **COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO ABIERTA “JESUS NAZARENO” R.L.**, entidad de intermediación financiera privada con denominación registrada en la Autoridad de Fiscalización y Control de Cooperativas (AFSCOOP) según Resolución Administrativa H-2ª FASE- N° 495/2018 y Personalidad Jurídica reconocida por las Resolución de Consejo Nos. 00340 de fecha 30 de diciembre del año 1964 y la Ficha de Registro Nacional registrada bajo el número 317, ambas emitidas por el Consejo Nacional de Cooperativas; con la Licencia de Funcionamiento N° 221/93, otorgada por la Superintendencia de Bancos y Entidades Financieras, actualmente denominada Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI), con NIT. No. 1015477021, representado(a) legalmente por \_\_\_\_\_ **(incluir nombre(s) y datos del (de los) representante(es) legal(es) que corresponda(n))** en virtud al testimonio de Poder No. \_\_\_\_\_/20\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ otorgado por ante la notaría de Fe Pública No. \_\_\_ a cargo del(a) Dr.(a). \_\_\_\_\_ en adelante Entidad de Intermediación Financiera **(EIF) o ACREEDOR.**

**1.2.** El (La) señor(a) \_\_\_\_\_ con documento de identificación N° \_\_\_\_\_ mayor de edad y hábil por derecho, con estado civil \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, en adelante **DEUDOR(ES)**

**(Incorporar los datos del (de los) codeudor(es) cuando corresponda)**

**1.3.** El (La) señor(a) \_\_\_\_\_ con documento de identificación N° \_\_\_\_\_ mayor de edad y hábil por derecho, con estado civil \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, en adelante como el (los) **CODEUDOR(ES)**

**(Incorporar los datos del (de los) garante(s) hipotecario(s) cuando corresponda)**

**1.4.** El (La) señor(a) \_\_\_\_\_ con documento de identificación N° \_\_\_\_\_ mayor de edad y hábil por derecho, con estado civil \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, en adelante **GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)**

**(Incorporar los datos del (de los) garante(s) personal(es) cuando corresponda)**

**1.5.** El (La) señor(a) \_\_\_\_\_ con documento de identificación N° \_\_\_\_\_ mayor de edad y hábil por derecho, con estado civil \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, en adelante **GARANTE(S) PERSONAL(ES)**

**SEGUNDA: (OBJETO DEL CONTRATO, MONTO, MONEDA Y DESTINO DEL PRÉSTAMO)**

La EIF otorga a favor del (de los) DEUDOR(ES), un préstamo de dinero por la suma de \_\_\_\_\_ **(incluir el monto en literal y numeral, así como la moneda)**, que será utilizado exclusivamente para \_\_\_\_\_ **(incluir el destino del crédito de acuerdo al cuadro siguiente, que tiene carácter informativo y no debe incluirse en el contrato)** de vivienda de interés social, conforme a disposiciones legales y reglamentarias vigentes, obligándose este(estos) último(s), a pagar el mismo y las demás obligaciones emergentes o accesorias, en la forma y plazo estipulados en el presente contrato.

<b>Tipo de Crédito</b>		<b>Destino del Crédito</b>
<b>Crédito de Vivienda de Interés Social con Garantía Hipotecaria</b>	<b>1</b>	<b>Adquisición de terreno para construcción de vivienda individual o en propiedad horizontal</b>
	<b>2</b>	<b>Compra de vivienda individual o en propiedad horizontal</b>
	<b>3</b>	<b>Construcción de vivienda individual o en propiedad horizontal</b>
	<b>4</b>	<b>Refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento de vivienda individual o en propiedad horizontal</b>
<b>Crédito de Vivienda de Interés Social sin Garantía Hipotecaria</b>	<b>5</b>	<b>Construcción de vivienda individual o en propiedad horizontal</b>
	<b>6</b>	<b>Refacción, remodelación, ampliación, mejoramiento de vivienda individual o en propiedad horizontal</b>
	<b>7</b>	<b>Anticrético de vivienda individual o en propiedad horizontal</b>

**TERCERA: (PLAZO)** El (Los) DEUDOR(ES) se obliga(n) a pagar el préstamo de dinero para vivienda de interés social en el plazo de \_\_\_\_\_ **(incorporar el plazo precisando los días, meses o años, según corresponda)** computables a partir de la fecha del su desembolso **(incorporar desembolso o primer desembolso)**.

**CUARTA: (DESEMBOLSO(S))** La EIF efectuará el (los) desembolso(s) del crédito de vivienda de interés social en la moneda pactada a favor del (de los) DEUDOR(ES), mediante \_\_\_\_\_ **(incluir el medio y la forma de acreditación del desembolso que corresponda)**, cuya(s) constancia(s) formará(n) parte integrante del presente contrato sin necesidad de ser transcrita(s) en \_\_\_\_\_ **(incluir si se trata de “la escritura pública respectiva” o “el presente documento privado”, según corresponda)**, quedando establecido que dicho(s) desembolso(s) será(n) efectuado(s) previo cumplimiento de las siguientes condiciones:

**4.1.** El(Los) DEUDOR(ES) no se encuentre(n) calificado(s) en la Categoría de Riesgo “F” y no cuente(n) con créditos castigados por insolvencia ni en ejecución en el sistema financiero;

**Incluir una de las siguientes condiciones, según corresponda:**

**4.2.** Suscripción de la correspondiente escritura pública;

**4.2.** Suscripción del presente documento privado;

**Incluir la siguiente condición, considerando las políticas y procedimientos de la EIF, en caso de que exista(n) garantía(s) sujeta(s) a registros públicos:**

**4.3.** Se constituya la inscripción de la(s) garantía(s) convenida(s) en el registro público pertinente, acreditando la(s) misma(s);

**Incluir la siguiente condición en caso de que existan seguro(s):**

**4.4.** Suscripción y acreditación del (de los) seguro(s) \_\_\_\_\_ **(incluir el (los) seguro(s) que corresponda(n))**.

**Incluir el siguiente párrafo en caso de que existan desembolsos parciales por construcción, refacción, remodelación, ampliación y/o mejoramiento, en conformidad al destino del crédito:**

La EIF efectuará desembolsos parciales en función a la solicitud del (de los) DEUDOR(ES), con base en el informe de avance de obra que no implicará costo adicional para el (los) DEUDOR(ES).

**QUINTA: (LUGAR Y FORMA DE PAGO)** El crédito de vivienda de interés social deberá ser pagado en cualquier punto de atención financiera de la EIF o a través de los medios de pago que brinda, mediante amortizaciones \_\_\_\_\_ (**incorporar la periodicidad (mensuales, trimestrales u otras que correspondan)**) de capital, intereses y cargos, a través de cuota \_\_\_\_\_ (**incorporar si es “fija” o “variable”, según la elección del (de los) DEUDOR(ES), debiendo la EIF realizar la explicación respectiva**), de acuerdo al Plan de Pagos el cual sin necesidad de ser transcrito en \_\_\_\_\_ (**incorporar “la Escritura Pública respectiva” o “el presente documento privado”, según corresponda**) forma parte integrante del presente contrato y se entregará al (a los) DEUDOR(ES) al momento del desembolso.

El Plan de Pagos podrá modificarse como resultado de la variación de la tasa de interés en el marco del Artículo 59 de la Ley N° 393 de Servicios Financieros, por el pago adelantado a capital, así como por el pago adelantado a capital a las siguientes cuotas y/o por eventuales reprogramaciones consensuadas, por lo que el (los) nuevo(s) Plan(es) de Pago(s) formará(n) parte integrante del presente contrato sin necesidad de ser transcrito(s) en \_\_\_\_\_ (**incluir si se trata de “la escritura pública respectiva” o “el presente documento privado”, según corresponda**).

**Incorporar la siguiente cláusula, cuando corresponda, por autorización expresa del cliente:**

**SEXTA: (DÉBITOS AUTOMÁTICOS)** El (Los) DEUDOR(ES) faculta(n) e instruye(n) a la EIF a debitar de forma automática, de la(s) Cuenta(s) \_\_\_\_\_ (**incorporar la(s) Cuenta(s) Corriente(s) y/o la(s) Cuenta(s) de Caja de Ahorro, según corresponda(n), en el marco de la normativa vigente**) y mientras el préstamo no se encuentre en estado de ejecución, las obligaciones pendientes de pago conforme al Plan de Pagos, hasta el monto de los fondos disponibles y sin necesidad de aviso, siendo responsabilidad de éste (éstos), mantener los fondos suficientes.

De existir obligaciones pendientes de pago, la presente cláusula no exime ni limita la(s) responsabilidad(es) del (de los) DEUDOR(ES) de cancelar dichas obligaciones; además de mantenerse la facultad de la EIF de ejercer su “DERECHO DE ACELERACIÓN Y/O ACCIONES JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES”, señaladas en el presente documento.

**Incorporar la siguiente cláusula, cuando el (los) DEUDOR(ES) no haya(n) renunciado a la compensación, conforme lo previsto en el numeral 4 del Artículo 369 del Código Civil:**

**SÉPTIMA: (COMPENSACIÓN)** En caso de incumplimiento en el pago de la obligaciones asumidas en el presente contrato, la EIF se reserva el derecho de realizar la compensación de las sumas adeudadas contra los saldos de las Cuentas de Caja de Ahorro que mantenga(n) los DEUDOR(ES) en la EIF, efectuando ésta operación en el marco de lo establecido en el Artículo 1350 del Código de Comercio concordante con el Artículo 1371 del mismo cuerpo legal.

De mantenerse obligaciones pendientes de pago, la presente cláusula no exime ni limita la(s) responsabilidad(es) del (de los) DEUDOR(ES) de cancelar dichas obligaciones, además de mantenerse la facultad de la EIF de ejercer su “DERECHO DE ACELERACIÓN Y/O ACCIONES JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES” señaladas en el presente documento.

**OCTAVA: (PAGO ANTICIPADO DE CUOTA)** El (Los) DEUDOR(ES) podrá(n) efectuar el pago de una cuota antes de la fecha de vencimiento establecida en el Plan de Pagos y con posterioridad al pago de la cuota precedente, por lo que la EIF no considerará en mora en su fecha de vencimiento el pago anticipado de cuota.

**NOVENA: (PAGO ADELANTADO A CAPITAL)** En caso del pago adelantado a capital, la EIF debe aplicar y explicar cualquiera de las siguientes alternativas, de acuerdo a la elección del (de los) DEUDOR(ES):

**9.1. Reducción de la Cuota:** Es el pago adelantado a capital que disminuye el saldo adeudado del mismo. Por efecto de dicha disminución, las cuotas del crédito se reducen proporcionalmente, manteniéndose el plazo de la operación.

**9.2. Reducción del Plazo:** Es el pago adelantado a capital que disminuye el saldo adeudado del mismo. Por efecto de esta disminución, el plazo original del crédito reduce, sin afectar el monto de la cuota inicialmente pactada.

Como resultado del pago adelantado a capital, descrito anteriormente, la EIF debe recalcular el Plan de Pagos en función de la alternativa elegida por el (los) DEUDOR(ES), debiendo entregar un nuevo Plan de Pagos al (a los) mismo(s) sin costo alguno, dejando evidencia de conocimiento y aceptación por parte del (de los) DEUDOR(ES).

Si el monto del pago adelantado fuese menor a una cuota de capital, el mismo se aplicará al crédito de vivienda de interés social mediante la alternativa de pago adelantado de capital con reducción de la cuota, con todos sus efectos.

El (Los) DEUDOR(ES) podrá(n) efectuar pago(s) adelantado(s) a capital o cancelar la totalidad del crédito de vivienda de interés social, antes del vencimiento del plazo establecido en el presente contrato o de ser el caso antes del plazo señalado en el Plan de Pagos, sin que esto implique recargo, comisión o penalidad alguna.

**DÉCIMA: (PAGO ADELANTADO A CAPITAL A LAS SIGUIENTES CUOTAS)** Se podrá(n) efectuar el pago(s) a capital de forma adelantada a los plazos establecidos en el Plan de Pagos, aplicado a las siguientes cuotas de capital, lo cual implicará la elección de una de las siguientes alternativas, para el tratamiento de los intereses correspondientes a las cuotas adelantadas, las que a su vez deben ser explicadas por la EIF:

**10.1.** Que los intereses correspondientes a las cuotas de capital adelantadas, se paguen en sus respectivas fechas de vencimiento, manteniendo el plazo del crédito y el monto de las demás cuotas.

**10.2.** Que los intereses correspondientes a las cuotas de capital adelantadas, se paguen en forma acumulada en la fecha de vencimiento de la cuota posterior al período adelantado, manteniendo el plazo del crédito y monto de las demás cuotas.

El pago adelantado a capital a las siguientes cuotas implicará el cambio en el Plan de Pagos. Sin embargo, no se considerará como una reprogramación.

**DÉCIMA PRIMERA: (INTERESES)** El (Los) DEUDOR(ES), se obliga(n) a pagar durante el plazo del préstamo, una tasa de interés \_\_\_\_\_ (**incorporar la tasa de interés nominal**), la cual únicamente puede ser modificada en función a lo previsto en el Artículo 59 de la Ley N° 393 de Servicios Financieros referido al Régimen de Control de Tasas de Interés, aplicando dicho interés a partir del \_\_\_\_\_ (**Incluir “desembolso” o “primer desembolso”, según corresponda**); por lo tanto, se mantendrá dentro los límites máximos establecidos mediante Decreto Supremo, durante toda la vigencia de la operación.

Además del interés antes establecido, el préstamo generará en caso de mora un interés penal sobre saldos de capital de las cuotas impagas, aun cuando fuere exigible todo el capital del crédito, el cual será cobrado de acuerdo a la escala establecida por el Artículo 2° del Decreto Supremo N° 28166 de 17 de mayo de 2005, aplicada y ajustada conforme lo prevé el Artículo Único del Decreto Supremo N° 0530 de 2 de junio de 2010.

### **Información y cargos financieros**

A efectos informativos se señala y se establece lo siguiente:

- La Tasa de Interés Efectiva Activa al Cliente (TEAC), es la tasa de interés anual que iguala el valor presente de los flujos de los desembolsos con el valor presente de los flujos de Servicio del Crédito.
- El cálculo del valor presente considerará la existencia de períodos de tiempo inferiores a un año cuando así se requiera. En tal caso, la TEAC será el resultado de multiplicar la tasa periódica por el número de períodos del año.
- En consecuencia la TEAC constituye el costo total del crédito para el (los) DEUDOR(ES), expresado en porcentaje anualizado, que incluye todos los cargos financieros.
- La tasa de Interés periódica es la Tasa de Interés Activa al cliente (TEAC) diferenciada por el Periodo de pagos que efectúa el Cliente de acuerdo a su cronograma de pago(s).
- El cargo financiero es el costo total del crédito en términos monetarios o porcentuales, incluyendo el intereses nomina y cualquier otro cobro relación con el préstamo que hace la EIF a (los) DEUDOR(ES), sea en beneficio de la EIF o de terceros, durante el periodo de vigencia del mismo. No forman parte de este Costo Financiero los gastos notariales, los intereses penales y otros gastos adicionales en que incurra(n por el (los) DEUDOR(ES) por concepto de registro de hipotecas y otras garantías que se general fuera de la Entidad.
- Los cargos financieros serán aplicados en montos fijos o en porcentajes, según corresponda y conforme a lo señalado en los párrafos siguientes. Lo cual se obtendrá dividiendo el monto del cargo sobre el monto del préstamo.
- El (los) DEUDOR(ES) pagará a la EIF, además del interés estipulado en la cláusula anterior, los siguientes cargos financieros, cuya forma de cálculo y el saldo sobre el que serán aplicados se detallan a continuación:

**Incorporar seguro según corresponda.**

- a) Una tasa destinada a cubrir la prima del **(insertar seguro de desgravamen o seguro de cobertura accidental, ya sea por muerte o invalidez accidental según corresponda)** que inicialmente se establece en \_\_\_\_ **(insertar % en literal y en numeral)** anual sobre el monto del saldo adeudados del préstamo seguro que cubre al (los) DEUDOR(ES) **escribir los nombres de los deudores asegurados.**
  - b) Una tasa destinada a cubrir la prima del seguro de desempleo que inicialmente se establece en el \_\_\_\_ **(insertar % en literal y en numeral)** anual sobre el monto del saldo adeudados del préstamo, seguro que cubre al (los) DEUDOR(ES) **escribir los nombres de los deudores asegurados.**
  - c) Una tasa destinada a cubrir la prima del seguro contra todo riesgo de daño a la propiedad, misma que amparara al (a los) inmueble(s) otorgado(s) en garantía de acuerdo al porcentaje establecido en la póliza correspondiente
- En el evento de que el (los) DEUDOR(ES) cumpla(n) con el cronograma de pagos establecido en el plan de pagos entregado al (a los) DEUDOR(ES) y que la tasa de interés y demás cargos financieros no presenten variación alguna desde la fecha de contratación y durante la vigencia del presente préstamo con relación a las condiciones pactadas en el presente contrato, donde la Tasa de Interés Periódica (TIP) es del \_\_\_\_ **(insertar % en numeral)**, el total acumulado de los pagos, es decir que el total cancelado después de cumplir con todas las amortizaciones de Capital, Intereses y otros cargos financieros del Préstamo será de **Bs. \_\_\_\_\_ (insertar monto numérico)** equivalente a una Tasa de Interés Activa al Cliente (TEAC) de \_\_\_\_ **(insertar % en numeral)**

En cumplimiento al Reglamento de Tasas de Interés emitido por la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero, el (los) DEUDOR(ES) declara(n) expresamente su conformidad con la aplicación de la

referida tasa de interés y los demás cargos indicados en este contrato todo lo cual es de su conocimiento y aceptación.

Asimismo, el (los) DEUDOR(ES) declara(n) y reconoce(n) haber sido informado(a)(s), en debida forma y previamente a la suscripción de este contrato, sobre el alcance de la(s) cláusula(s) referida(s) a la aplicación de la Tasa de Interés, el cronograma de pagos, el monto acumulado de los pagos del servicios y la Tasa de interés Efectiva Activa al Cliente (TEAC), incluida la forma de realizar el respectivo cálculo.

**DÉCIMA SEGUNDA.- (DECLARACIÓN DE ÚNICA VIVIENDA Y DEL BIEN INMUEBLE)** Al momento de la suscripción del presente contrato, el(los) DEUDOR(ES) declara(n) que el bien inmueble \_\_\_\_\_ **(incluir el número de matrícula de registro en Derechos Reales, siendo facultad de la EIF incorporar otros aspectos que hagan la descripción del bien inmueble)** se constituye en su única vivienda sin fines comerciales.

**DÉCIMA TERCERA: (GARANTÍA(S))** El (Los) DEUDOR(ES) **(incorporar PROPIETARIO(S) o CONYUGE ACEPTANTE DE LA GARANTIA HIPOTECARIA cuando corresponda)** garantiza(n) el cumplimiento de su(s) obligación(es) emergentes del presente contrato con la(s) siguiente(s) garantía(s):

a) Constituye(n) hipoteca especial, señalada y privilegiada a favor de la EIF sobre el (los) inmuebles signados como:

- **(incorporar la descripción de la garantía, documento de propiedad, propietarios y demás datos de identificación del inmueble)**

La garantía hipotecaria sobre el (los) inmueble(s) urbano(s) descrito (s) precedentemente se constituye(n) en primera hipoteca a favor de la EIF con la libre, consentida y expresa autorización y conformidad del (de la) (de los) PROPIETARIO(A) (S), **(insertar el nombre del o los propietarios) (en caso de que corresponda insertar el siguiente texto)** y de su CÓNYUGE **(insertar el nombre del cónyuge)**, quien(es) en tal condición y a dicho fin, suscribe(n) el presente Contrato.

**DECLARACIÓN EXPRESA:** Actualmente el (los) bien(es) inmueble(s) descrito(s) precedentemente, se encuentran con gravamen(es) y restricción(es) a favor de (del) \_\_\_\_\_ **(insertar el nombre de la persona natural o jurídica según corresponda)**, gravamen(es) que es (son) reconocido(s) por los DEUDOR(ES) PROPIETARIO(S) y la EIF estableciéndose que el préstamo de dinero a ser otorgado por la EIF a favor del (de los) DEUDOR(ES) será para pagar las obligaciones contraídas por el (los) DEUDOR(ES) ante \_\_\_\_\_ **(insertar el nombre de la persona natural o jurídica según corresponda)** finalmente una vez el referido acreedor emita el documento de cancelación el mismo será inscrito ante Derechos Reales, constituyéndose de esta manera la primera hipoteca sobre el referido inmueble a favor de la EIF

En consecuencia el(los) inmueble(s) con todas sus mejoras, construcciones, instalaciones, usos, costumbres, etc., es decir en su integridad, sin reservas, restricciones ni limitaciones de ninguna clase queda(n) reatado(s) y gravado(s) como garantía(s) hipotecaria en favor de la EIF, hasta que el (los) DEUDOR(ES) haga(n) efectivo a la EIF el pago total y definitivo de todas y cada una de las obligaciones señaladas, inherentes, derivadas y emergente del mismo

El (los) DEUDOR(ES), **(incorporar GARANTE HIPOTECARIO, o CONYUGE ACEPTANTE DE LA GARANTIA HIPOTECARIA cuando corresponda)** declara(n) y deja(n) expresa constancia que sobre el (los) bien(es) dado(s) en garantía, no tiene(n) juicios, disputas o controversias de ninguna clase y que no existe ningún hecho, circunstancia o causa de hecho o de derecho que pudiera afectar o motivar que se afecte total o parcialmente su derecho de propiedad sobre este (estos) bien(es), sobre todo lo cual garantiza y da plenas seguridades a la EIF que sus derechos sobre él(ellos) son perfectos y saneados y que es(son) propietario(s) y poseedor(es) de buena fe.

Se establece que la única causa que extinguirá las obligaciones y responsabilidades del (de los) DEUDOR(ES) será el pago total y efectivo a la EIF de toda la deuda y cada una de las obligaciones señaladas, inherentes, derivadas y emergente del mismo a satisfacción de la EIF, lo cual solo se justificará con la expresa declaración de pago total expedida por la EIF en documento fehaciente.

La posesión o tenencia por el (los) DEUDOR(ES) o PROPIETARIO(S) de cualquier ejemplar del documento del préstamo así se trate del original, no significara remisión o condenación de la deuda no constituirá prueba de haberse pagado la obligación

**(Se incluirá los siguientes párrafos, en caso que el préstamo de vivienda de interés social sea garantizado con garantía personal):**

**b) Con la garantía personal** de (de los) \_\_\_\_\_ **(Nombre del (de los) GARANTE(S) PERSONAL(ES))**, quien se constituye en forma expresa en garante personal y/o fiador solidario del (los) DEUDOR(ES) y de todas las obligaciones contraídas por éste ante LA COOPERATIVA en el presente contrato y de las inherentes, derivadas y emergentes, garantizando la misma en forma mancomunada solidaria e indivisible con el (los) DEUDOR(ES), renunciando de su parte a los beneficios de excusión, división, orden y otros beneficios legales y aceptando para sí todos los términos, condiciones y cláusulas estipuladas en el presente contrato, obligándose al pago del préstamo, intereses y demás obligaciones, en la misma condición y calidad de obligados principales que el (los) DEUDOR(ES) y en forma incondicional e irrestricta.

El (los) garante(s) personal(es) desde ya y en forma irrevocable expresa(n) su conformidad y consentimiento para que la EIF, si lo estima conveniente, sin necesidad de que se les haga ninguna consulta o aviso previo, ni se requerirá de su directa participación o intervención, conceda a (los) DEUDOR(ES) espera o esperas y cualquier clase de prórrogas, facilidades, ampliaciones, modificaciones, renovaciones, novaciones, etc. de la deuda o del contrato, sea en forma total o parcial, respecto a las cuales y a sus efectos, se establece que se extenderá, se mantendrá y subsistirá con plena validez, vigencia legal y efectos jurídicos la garantía personal y/o fianzas y todas las obligaciones y responsabilidades del (los) GARANTE(S) PERSONAL(S), entendiéndose y considerándose a todos los fines y efectos legales que tales actos o acuerdos de la EIF con el (los) DEUDOR(ES) se encuentran desde ya autorizados por (los) GARANTE(S) PERSONAL(S) y cuentan con el pleno consentimiento y conformidad de éstos.

El (los) DEUDOR(ES) autoriza(n) expresamente a la EIF a proporcionar a (los) GARANTE(S) PERSONAL(S) previa solicitud escrita de ésta, en cualquier momento, información sobre cuantos datos tengan por conveniente, relacionados con el préstamo y extremos que se deriven de lo previsto en este contrato.

**DÉCIMA CUARTA: (MODIFICACIÓN(ES) A LA(S) GARANTÍA(S))** El(Los) DEUDOR(ES) **(Incorporar otras partes cuando correspondan, en conformidad a la cláusula primera)**, se compromete(n) a no efectuar modificaciones, cambios y/o afectaciones a la(s) garantía(s) descrita(s) en el presente contrato que disminuyan su valor, así como a no ceder total o parcialmente, bajo ningún título dicha(s) garantía(s) y a no constituir sobre las mismas ningún otro derecho especial a favor de terceras personas, sin la expresa autorización de la EIF y en caso de ocurrir únicamente por causas ajenas a la voluntad de las partes, se obliga(n) a dar aviso escrito a la EIF en un plazo máximo de quince (15) días hábiles siguientes de ocurrido.

**Incluir la siguiente cláusula en caso de existir seguro(s) relacionado(s) a la(s) garantía(s) u obligaciones:**

**DÉCIMA QUINTA: (SEGURO(S)) Incorporar el siguiente párrafo cuando exista “Seguro Todo Riesgo”:** El (Los) DEUDOR(ES) **(incorporar otras partes cuando correspondan conforme la cláusula primera)** acepta(n) que mientras dure la presente relación contractual, la(s) garantía(s) establecida(s) en el presente contrato, debe(n) contar en todo momento con el (los) seguro(s) vigente(s) que responda(n) a los riesgos inherentes a la(s) misma(s), por lo que se obliga(n) a pagar la(s) correspondiente(s) prima(s) de acuerdo a los términos y condiciones que se encuentran acreditados en la(s) Póliza(s) expedida(s) por la(s) entidad(es) aseguradora(s), la(s) cual(es) sin necesidad de ser transcrita(s) en \_\_\_\_\_ **(incluir si se trata de “la escritura pública respectiva” o “el presente documento privado”, según corresponda)** forma(n) parte integrante del presente contrato.

**Incorporar los siguientes párrafos en caso de crédito de vivienda de interés social con garantía hipotecaria, cuando corresponda:**

El(Los) DEUDOR(ES) autoriza(n) su afiliación al seguro de desgravamen hipotecario, contratado por la EIF, quedando establecido que con relación a las coberturas de fallecimiento o invalidez total y permanente, ampara(n) al (a los) DEUDOR(ES) por el cien por ciento (100%) del saldo insoluto de la deuda, de acuerdo a la normativa de seguros emitida por la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros (APS).

La prima de la póliza de seguro de desgravamen hipotecario, será pagada por la EIF por cuenta del (de los) DEUDOR(ES) en la modalidad de \_\_\_\_\_ **(incorporar la modalidad de pago de la prima que corresponda)**, conforme lo establecido en la póliza de seguro cuyos condicionados particular y general, deben estar registrados en la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros (APS). El pago de la prima de la EIF a la entidad aseguradora en forma posterior a la fecha en la que el (los) DEUDOR(ES) pagó (pagaron) oportunamente la misma, no significará incumplimiento atribuible al (a los) DEUDOR(ES) y cualquier contingencia o perjuicio que causen dichas situaciones al (a los) DEUDOR(ES), será plena responsabilidad de la EIF.

La EIF informará oportunamente al (a los) DEUDOR(ES) sobre cualquier cambio establecido por la entidad aseguradora respecto al costo de la prima del seguro de desgravamen hipotecario dejando constancia escrita de la comunicación.

**Incluir el siguiente párrafo en caso de seguros colectivos:**

El(Los) DEUDOR(ES) **(incorporar otras partes cuando correspondan conforme la cláusula primera)** \_\_\_\_\_ **(incluir “acepta(n)” o “rechaza(n)”, según corresponda)** el (los) seguro(s) \_\_\_\_\_ **(precisar el (los) seguro(s) colectivo(s))** ofertado(s) por la EIF. **En caso de rechazo, incorporar el siguiente texto:** Como consecuencia del rechazo, el (los) DEUDOR(ES) **(incorporar otras partes cuando correspondan conforme la cláusula primera)** se obliga(n) a presentar antes del desembolso del préstamo y durante la vigencia del mismo, la(s) constancia(s) del(de los) seguro(s) contratado(s) que cobertura(n) la(s) garantía(s) y obligaciones correspondientes, quedando establecido que el (los) seguro(s) que contrate(n) debe(n) ser emitido(s) por entidad(es) aseguradora(s) regulada(s) y supervisada(s) por la Autoridad de Fiscalización y Control de Pensiones y Seguros (APS) y cumplir con las siguientes condiciones \_\_\_\_\_ **(incorporar las condiciones establecidas por la EIF que garanticen la cobertura durante la vigencia de la operación crediticia en el marco de lo establecido por la APS).**

**DÉCIMA SÉXTA: (DE LA CESIÓN Y DE LA SUBROGACIÓN HECHA POR LA EIF)**

El (los) DEUDOR(ES) **(incorporar otras partes cuando correspondan conforme la cláusula primera)** acepta(n) y autoriza(n) expresamente que la EIF pueda transferir el crédito y sus accesorios, conforme lo establecido en el presente contrato y el Artículo 384 y siguientes del Código Civil, referidos a la cesión de créditos.



Asimismo, en el marco de lo previsto en el Artículo 324 del Código Civil, relativo a la subrogación hecha por el ACREEDOR, el (los) DEUDOR(ES) **(incorporar otras partes cuando correspondan conforme la cláusula primera)** acepta(n) y autoriza(n) expresamente que la EIF pueda subrogar los derechos de cobro y aquellos que emanan de sus facultades, así como los privilegios y las garantías otorgadas al efecto. Efectuada la cesión de crédito o la señalada subrogación, la EIF deberá comunicar por escrito al (a los) DEUDOR(ES) **(incorporar otras partes que correspondan conforme la cláusula primera)** de la cesión o de la subrogación en el plazo máximo de siete (7) días calendario de celebrado el contrato.

**DÉCIMA SÉPTIMA: (SEGUIMIENTO, INSPECCIÓN E INFORMACIÓN)** El(Los) DEUDOR(ES) **(incorporar otras partes que correspondan conforme la cláusula primera)** reconoce(n) y faculta(n) a la EIF y a sus inspectores, responsables y/o delegados, debidamente acreditados, a inspeccionar, a obtener información y documentación, cuando así lo estime necesario y mientras dure la presente relación contractual, respecto a la situación financiera del (de los) DEUDOR(ES) **(incorporar otras partes cuando correspondan conforme la cláusula primera)**, así como verificar el destino del préstamo y la(s) garantía(s) otorgada(s), quedando obligada la EIF a utilizar la información y documentación únicamente para fines relacionados al presente contrato.

El (Los) DEUDOR(ES) también autoriza(n) expresamente a la EIF, a consultar durante la vigencia del contrato, sus antecedentes crediticios, tanto en el Buró de Información (BI) como en la Central de Información Crediticia (CIC) de la Autoridad de Supervisión del Sistema Financiero (ASFI) y otras fuentes, así como efectuar reportes a la CIC y verificar los datos del (de los) DEUDOR(ES) en el Registro Único de Identificación (RUI), administrado por el Servicio General de Identificación Personal (SEGIP), manteniendo la EIF constancia documentada de la verificación del RUI, que no tendrá costo alguno para el (los) DEUDOR(ES).

**Incorporar el siguiente párrafo en caso de existir seguro(s):**

Adicionalmente, el(los) DEUDOR(ES) **(incorporar otras partes que correspondan conforme la cláusula primera)**, faculta(n) a la EIF a reportar datos del préstamo a la(s) entidad(es) asegurador(as), con el propósito de que ésta(s) cuente(n) con toda la información necesaria para la emisión del (de los) Certificado(s) de Cobertura Individual.

**DÉCIMA OCTAVA: (PÉRDIDA DE CUALIDAD DE CRÉDITO DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL)** Se deja establecido que cuando la EIF tome conocimiento del pronunciamiento de la autoridad judicial competente sobre la falsedad de la documentación o información presentada por el(los) DEUDOR(ES) para acreditar la no propiedad de vivienda, corresponderá la pérdida de manera inmediata de la cualidad de crédito de vivienda de interés social; consecuentemente, la EIF ajustará los términos y condiciones para crédito hipotecario de vivienda, aplicándose las tasas de crédito hipotecario de vivienda vigente según tarifario de la EIF, quedando facultada a realizar las acciones civiles correspondientes para el cobro del monto equivalente a los intereses no percibidos durante el tiempo en que la operación estaba clasificada como crédito de vivienda de interés social por la diferencia existente en las tasas de interés entre ambos tipos de crédito.

De la misma manera si la EIF durante el seguimiento efectuado por medio de evidencia documentada sobre el destino del préstamo llegara a determinar que el (los) DEUDOR(ES) ha(n) destinado el bien inmueble a fines comerciales, corresponderá la pérdida de cualidad de crédito de vivienda de interés social y con esto el beneficio de la Tasa de Interés, adecuándose los términos y condiciones del presente contrato a características propias de un crédito hipotecario de vivienda.

**DÉCIMA NOVENA: (MODIFICACIÓN UNILATERAL)** La EIF, no podrá modificar unilateralmente los términos y condiciones del presente contrato, salvo que el cambio previsto beneficie al(a los) DEUDOR(ES) y sea comunicado por escrito al(a los) mismo(s) en el plazo máximo de quince (15) días hábiles siguientes a la modificación.

**Incluir la siguiente cláusula, cuando exista(n) garantía(s) sujeta(s) a registro(s):**

**VIGÉSIMA: (COSTOS POR DOCUMENTOS LEGALES, GASTOS NOTARIALES Y/O DE REGISTRO(S))** Los costos por la emisión de las respectivas minutas y documentos que emite la EIF necesarios para la inscripción y liberación del (de los) bien(es) otorgado(s) en garantía, serán asumidos por la EIF.

Los gastos notariales y de inscripción o levantamiento de la(s) garantía(s) en los registros públicos, serán asumidos por \_\_\_\_\_ **(incluir “la EIF” o “el (los) DEUDOR(ES), según el acuerdo que corresponda).**

**VIGÉSIMA PRIMERA: (INCUMPLIMIENTO Y MORA)** El retraso o incumplimiento en el pago total o parcial de cualquiera de los montos adeudados de capital o intereses establecidos en el Plan de Pagos, constituirá(n) al(a los) DEUDOR(ES) en mora, sin necesidad de intimación o requerimiento judicial o extrajudicial alguno, en el marco del numeral 1) del Artículo 341 del Código Civil y del Artículo 1337 del Código de Comercio, computándose a partir de la fecha de incumplimiento del pago de la cuota atrasada más antigua, hasta el día en que ésta sea puesta totalmente al día, tanto en capital como en intereses, dando a lugar a lo establecido en la cláusula referida al “DERECHO DE ACELERACIÓN Y/O ACCIONES JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES” del presente contrato.

Cualquier espera que realice la EIF en favor del (de los) DEUDOR(ES), se considerará como una tolerancia que no afectará o modificará los derechos de la EIF para exigir el pago del saldo adeudado, por lo que no significará la prórroga del plazo principal, ni la renovación o novación del presente contrato, ni afectación de la fuerza \_\_\_\_\_ **(incorporar “ejecutiva” o “coactiva” según corresponda)** del presente documento, que es reconocida por las partes.

**VIGÉSIMA SEGUNDA: (DERECHO DE ACELERACIÓN Y/O ACCIONES JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES)** El ingreso del (de los) DEUDOR(ES) en mora, conforme se refiere en el presente contrato y/o la inobservancia de las obligaciones contractuales del (de los) mismo(s), facultará a la EIF a la exigibilidad del saldo pendiente de pago, considerándose como líquido, exigible y de plazo vencido, encontrándose el presente contrato con suficiente fuerza \_\_\_\_\_ **(incorporar “ejecutiva” o “coactiva”, según corresponda)**, aun cuando el término no se encuentre vencido, conforme dispone el Artículo 315 del Código Civil, procediendo a las acciones y cobranzas judiciales o extrajudiciales que correspondan, en sujeción a las disposiciones legales y reglamentarias.

Serán causales específicas de incumplimiento contractual y de aceleración las siguientes:

a) Incumplimiento por el (los) DEUDOR(ES) en el pago de cualquier amortización de capital o intereses del préstamo, este hecho determinará el vencimiento del plazo al que se encuentra sujeto el contrato de préstamo y la exigibilidad del pago del saldo adeudado, de acuerdo a lo señalado en el artículo 1337 del Código de Comercio.

b) Cesación de pagos, concurso de acreedores, quiebra o reestructuración del (de los) DEUDOR(ES) y/o de la empresa de éste, salvo sustitución de éstos últimos, aceptada por la EIF, en mérito a lo establecido por el art. 1592 del Código de Comercio.

c) En caso de garantía prendarías, el cambio de ubicación de los bienes dados en prenda conforme lo dispuesto por el art. 890 Del Código de Comercio..

El incumplimiento del inciso a) de ésta cláusula determinará la mora automática al tenor del Art. 341 del Código Civil, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial ni extrajudicial, constituyéndose en mora por la totalidad de la obligación convenida por el presente contrato, mas el pago de intereses corrientes y moratorios que se devengaren hasta el pago total de los adeudado.

El incumplimiento en los casos indicados en los incisos b) y c) otorgará derecho a la EIF a dar por terminado el contrato con el (los) DEUDOR(ES) en cuyo caso dicha decisión será comunicada con quince

(15) días de anticipación de manera justificada, fundamentada y expresa a través de una nota remitida en el domicilio especial señalado por el (los) DEUDOR(ES) en el presente contrato adjuntando la liquidación del crédito para que el (los) DEUDOR(ES) pueda(n) efectuar la revisión de la misma y en su caso realizar las consultas o representaciones que correspondan previo al vencimiento del plazo para la cancelación total del préstamo del saldo restante adeudado. En caso de incumplimiento del pago, el (los) DEUDOR(ES) se constituirá(n) en mora por la totalidad de la obligación convenida por el presente contrato, mas el pago de intereses corrientes y moratorios que se devengaren hasta el pago total de los adeudado, reputándose toda la obligación como suma líquida, exigible y de plazo vencido.

#### **VIGÉSIMA TERCERA: (DEL PROCESO JUDICIAL)**

##### **Incluir el siguiente párrafo, cuando exista(n) garantía(s) sujeta(s) a registro(s):**

Conforme lo permite y reconoce el artículo 404 de la Ley 439 el(los) DEUDOR(ES) **(incorporar otras partes que correspondan conforme la cláusula primera)** renuncian a los tramites del proceso ejecutivo, reconocen a este título de crédito suficiente fuerza coactiva y se somete(n) de manera libre y voluntaria a la ejecución coactiva de sumas de dinero, prevista por la precitada norma del artículo 404 de la Ley N° 439 del 19 de noviembre de 2013, sin embargo EIF podrá optar por el proceso ejecutivo cuando se cumplan con los requisitos de procedencia.

##### **Incluir el siguiente párrafo, cuando se trate de contrato sin garantía hipotecaria:**

Se establece que en caso de Ejecución Judicial las partes suscribientes del presente contrato se someterán a los trámites del proceso Ejecutivo.

**VIGÉSIMA CUARTA: (LÍMITE DE COBRANZA JUDICIAL)** La cobranza judicial del crédito de vivienda de interés social, se limitará únicamente al remate del bien inmueble hipotecado, dándose por extinguida la acreencia, aun cuando el monto recuperado fuera menor a la liquidación del crédito, siendo improcedente y nula cualquier acción que persiga la recuperación del saldo deudor remanente mediante afectación patrimonial adicional al(a los) DEUDOR(ES).

**VIGÉSIMA QUINTA: (TRATAMIENTO DE CRÉDITOS CASTIGADOS)** La EIF podrá castigar la obligación crediticia emergente del presente contrato, previo cumplimiento de los procedimientos legales y normativos previstos como resultado del incumplimiento del (de los) DEUDOR(ES) con el pago de las amortizaciones pactadas en el presente contrato.

Como efecto de este castigo, la EIF reportará al (a los) DEUDOR(ES) en los registros de información sobre la relación de deudores con créditos castigados por todo el tiempo que la operación mantenga saldos pendientes de pago y hasta por un periodo de veinte (20) años computables desde el registro contable de dicho castigo, conforme lo establecido en el inciso e) del Artículo 484 de la Ley N° 393 de Servicios Financieros.

La consecuencia de este reporte implicará que el(los) DEUDOR(ES) no pueda(n) constituirse nuevamente en sujeto(s) de crédito durante el tiempo que mantenga(n) dicha condición en los registros de información sobre la relación de deudores con créditos castigados. El castigo de la obligación no extingue ni afecta los derechos de la EIF para efectuar el cobro de la deuda por los mecanismos judiciales o extrajudiciales correspondientes.

**VIGÉSIMA SEXTA: (DEL DOMICILIO)** Para todos los efectos del presente contrato, incluidas las acciones judiciales o extrajudiciales, se tendrán como domicilios de las partes establecidas en el presente documento, los siguientes:

De la EIF \_\_\_\_\_ **(incorporar el domicilio de la EIF que corresponda).**

Del (De los) DEUDOR(ES) \_\_\_\_\_ **(incorporar el (los) domicilio(s) del (de los) DEUDORE(S), que corresponda(n)).**

**Incorporar otras partes y sus domicilios que correspondan.**

En los citados domicilios, se efectuarán las citaciones y notificaciones judiciales o cualquier otra comunicación con plena validez legal, obligándose el (los) DEUDORE(S), **(incorporar otras partes que correspondan, en conformidad a la cláusula primera)** a dar aviso escrito a la EIF sobre el cambio de domicilio en un plazo máximo de quince (15) días hábiles.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA: (TERMINACIÓN ANTICIPADA)** El presente contrato podrá quedar terminado en cualquier momento de manera anticipada, si el (los) DEUDOR(ES) **(incorporar otras partes que correspondan conforme la cláusula primera)** expresa(n) su voluntad de dar por concluida la relación contractual, debiendo para este fin pagar íntegramente el saldo adeudado y los intereses pendientes de pago por el tiempo transcurrido, en el marco de lo establecido en el parágrafo I, Artículo 90 de la Ley N° 393 de Servicios Financieros y el Artículo 1335 del Código de Comercio.

La EIF en conocimiento de la intención del (de los) DEUDOR(ES) **(incorporar otras partes que correspondan conforme la cláusula primera)** de terminar el contrato pondrá a su disposición la liquidación de la operación para que pueda(n) manifestar sus observaciones o en su caso, cancelar la obligación, una vez efectuada la cancelación, la EIF extenderá de forma gratuita la constancia de pago de la operación crediticia, la certificación de cancelación de la obligación y las minutas de desgravamen que correspondan, debiendo además entregar al (a los) DEUDOR(ES) **(incluir otras partes cuando corresponda)** la documentación pertinente, dentro de un plazo no mayor a siete (7) días hábiles administrativos, computables a partir del día siguiente de dicha cancelación.

La EIF podrá dar por terminado el presente contrato por razones justificadas, en el marco de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, así como de las políticas internas formalmente establecidas por la EIF, debiendo comunicar al (a los) DEUDOR(ES) **(incorporar otras partes cuando correspondan conforme la cláusula primera)** la terminación del contrato con máximo, quince (15) días hábiles de anticipación, la terminación por las razones antes señaladas no involucra el cobro anticipado de las acreencias, ya que se refiere sólo a la cesación de desembolsos que estuvieran pendientes.

**VIGÉSIMA OCTAVA: (DERECHOS DEL (DE LOS) DEUDOR(ES))** Entre los derechos del(de los) DEUDOR(ES), reconocidos en la Ley N° 393 de Servicios Financieros, la reglamentación emitida por ASFI y derechos reconocidos por las disposiciones legales y normativas conexas, se señalan de manera enunciativa y no limitativa, los siguientes:

- 28.1.** Recibir información de forma transparente, veraz, precisa, íntegra, clara, oportuna y verificable, así como las explicaciones sobre los intereses, las comisiones y otros cargos descritos en el presente contrato;
- 28.2.** Ser informado de manera comprensible sobre sus derechos y obligaciones asociados al préstamo de dinero establecido en el presente contrato;
- 28.3.** Formular reclamos a través de los canales correspondientes, solicitando que las respuestas sean efectuadas de manera expresa, oportuna, íntegra y comprensible dentro de los plazos previstos en la reglamentación emitida por ASFI;
- 28.4.** Requerir información sobre las atribuciones y funciones de la Defensoría del Consumidor Financiero;
- 28.5.** Elegir al Notario de Fe Pública que intervenga en las transacciones y operaciones financieras relacionadas al presente contrato, en caso de ser instrumentado como documento público;

- 28.6. Ser informado sobre las condiciones, derechos y obligaciones de los seguros ofertados y contratados por la EIF;
- 28.7. Aceptar o rechazar los seguros colectivos ofertados por la EIF, sin que esto perjudique o condicione el acceso a los servicios de la EIF, salvo lo establecido legal y normativamente para el caso del seguro de desgravamen hipotecario que es contratado por la EIF para el crédito hipotecario de vivienda de interés social;
- 28.8. Recibir incentivos que mejoren sus condiciones de financiamiento por registrar pleno y oportuno cumplimiento en el pago de todas sus obligaciones crediticias en los casos que corresponda, en el marco de lo establecido en el Artículo 479 de la Ley N° 393 de Servicios Financieros y la reglamentación emitida por ASFI.

**VIGÉSIMA NOVENA: (ACEPTACIÓN)** La Entidad de Intermediación Financiera (EIF), el(los) DEUDOR(ES) **(incorporar otras partes cuando correspondan, conforme la cláusula primera)** dan su plena conformidad con todas y cada una de las cláusulas del presente contrato, firmando al pie del presente documento.

\_\_\_\_\_ **(incluir el lugar)**, \_\_\_\_\_ **(incluir la fecha)**