

Contrato Modelo - INTERÉS SOCIAL -13

Anexo - 1.3.

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

Incluir el siguiente párrafo en caso de celebrarse el contrato ante Notaría 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 de vivienda de interés social) que podrá ser elevado a documento público, con el sólo 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. **“Banco BISA S.A.”**, legalmente constituido bajo las leyes de Bolivia, inscrito en el Registro de Comercio a cargo de la Fundación para el Desarrollo Empresarial – FUNDEMPRESA bajo la Matrícula de Comercio N° 00012856, NIT 1020149020 con domicilio especial en _____ de la ciudad de _____, representado legalmente por _____ **(incluir nombre(s) y datos del (de) (los) representante(es) legal(es) del BANCO que corresponda(n))** en adelante el BANCO o ACREEDOR.

1.2. El (La) señor(a) _____ **(incluir los nombres y apellidos de(l) (la) DEUDOR(A) que correspondan)** con documento de identificación N° _____ mayor de edad y hábil por derecho, con estado civil _____, con domicilio especial ubicado en _____, en adelante DEUDOR(A).

(Incluir datos del (de los) codeudor(es) cuando corresponda)

(Incorporar los datos del (de los) garante(s), depositario(s) u otras partes cuando corresponda)

SEGUNDA: (OBJETO DEL CONTRATO, MONTO, MONEDA Y DESTINO DEL PRÉSTAMO) El BANCO otorga a favor de (l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS), 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.

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

TERCERA: (PLAZO) El (La) (Los) (Las) DEUDOR (A) (ES) (AS) 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)** computable a partir de la fecha del desembolso **(en caso de desembolsos parciales reemplazar “desembolso” por “primer desembolso”)**.

Contrato Modelo - INTERÉS SOCIAL -13

CUARTA: (DESEMBOLSO(S)) El BANCO efectuará el (los) desembolso(s) del crédito de vivienda de interés social en la moneda pactada a favor de (l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS), 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 el (**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.

El BANCO no desembolsará el préstamo cuando el (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) se encuentre(n) en una categoría mayor a la reportada al momento de la aprobación del préstamo.

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 del BANCO, 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:

El BANCO efectuará desembolsos parciales en función a la solicitud de (l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS), con base en el informe de avance de obra que no implicará costo adicional para el (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS).

QUINTA: (LUGAR Y FORMA DE PAGO) El crédito de vivienda de interés social deberá ser pagado en cualquier Punto de Atención Financiera del BANCO o a través de los medios de pago que brinda, mediante amortizaciones _____ (**incorporar la periodicidad (mensuales, bimensuales, 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 el BANCO 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 (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) 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 el siguiente texto en caso de que la cuota sea fija)

La cuota fija consiste en que el (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) pagará(n) un importe fijo, durante toda la vigencia del crédito, que incluye tanto el capital como el interés, conforme se tiene en el plan de pagos.

(Incorporar el siguiente texto en caso de que la cuota sea variable),

La cuota variable consiste en que el (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) pagará(n) un importe variable que irá disminuyendo a medida que el capital vaya reduciendo, conforme se tiene en el plan de pagos.

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

SEXTA: (DÉBITOS AUTOMÁTICOS) El (La) (Los) (Las) DEUDOR (A) (ES) (AS) faculta(n) e instruye(n) al BANCO 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.

Contrato Modelo - INTERÉS SOCIAL -13

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 del BANCO 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 las obligaciones asumidas en el presente contrato, el BANCO se reserva el derecho de realizar la compensación de las sumas adeudadas contra los saldos de Cuentas Corrientes y Cuentas de Caja de Ahorro, que mantenga(n) el (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) en el BANCO, efectuando esta 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 del BANCO de ejercer su “DERECHO DE ACELERACIÓN Y/O ACCIONES JUDICIALES O EXTRAJUDICIALES” señaladas en el presente documento.

OCTAVA: (PAGO ANTICIPADO DE CUOTA) El (La) (Los) (Las) DEUDOR (A) (ES) (AS) 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 el BANCO 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, el BANCO debe aplicar y explicar cualquiera de las siguientes alternativas, de acuerdo con la elección de (l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS):

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, el BANCO debe recalcular el Plan de Pagos en función de la alternativa elegida por el (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS), debiendo entregar un nuevo Plan de Pagos al (a los) mismo(s) sin costo alguno, dejando evidencia de conocimiento y aceptación por parte de (l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS).

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 (La) (Los) (Las) DEUDOR (A) (ES) (AS) 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 (los) 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 el BANCO:

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 (La) (Los) (Las) DEUDOR (A) (ES) (AS) se obliga(n) a pagar durante el plazo del préstamo una tasa de interés fija del _____ (**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**

Contrato Modelo - INTERÉS SOCIAL -13

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.

La Tasa de Interés Efectiva Activa al Cliente (TEAC), que a la suscripción del presente contrato es del _____ **(incluir el porcentaje de la tasa de interés)**, podrá modificarse durante la vigencia del préstamo, solo como resultado del atraso en el pago de amortizaciones o el cambio, cuando corresponda, en el costo del seguro de desgravamen establecido por la Compañía de Seguros.

El método utilizado para calcular los saldos de la operación financiera, así como el utilizado para el cálculo de los cargos financieros, los montos del servicio del crédito y el total acumulado de los pagos se encuentran detallados y explicados en el plan de pagos que forma parte de este contrato, habiéndole proporcionado a (l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) una explicación detallada sobre el alcance del cronograma proyectado del servicio del crédito.

Adicionalmente a lo señalado anteriormente, el BANCO cobrará junto con la cuota del préstamo el porcentaje del seguro señalado en la cláusula DÉCIMA QUINTA, de este contrato.

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

DÉCIMA TERCERA: (GARANTÍA(S)) El (La) (Los) (Las) DEUDOR (A) (ES) (AS) **(incorporar otras partes cuando correspondan conforme la cláusula primera)** garantiza(n) el cumplimiento de su(s) obligación(es) emergentes del presente contrato con la(s) siguiente(s) garantía(s):

(Elegir una o varias de las garantías, señalas a continuación, conforme lo pactado con el (la) DEUDOR(A))

Garantía Quirografaria.

- Acciones y derechos, presentes y futuros que pudiese(n) tener sobre cualquier tipo de bien, sean estos muebles o inmuebles sin limitación alguna, conforme manda el Art. 1335 del Código Civil.

Garantía personal.

Garantía personal, solidaria, mancomunada e indivisible de _____ **(incluir nombre y generales de le de los garantes personales)** quien(es) se constituyen en FIADOR(ES) y/o GARANTE(S) PERSONAL(ES) y garantiza(n) la presente obligación con todos sus bienes muebles e inmuebles, presente y futuros sin exclusión de ninguna naturaleza, renunciando a los beneficios de excusión, orden y división.

Garantía hipotecaria de Inmueble.

- Primera y señalada hipoteca privilegiada de _____ **(Incluir descripción y datos de registro del o los inmuebles objeto de garantía hipotecaria)**

La(s) hipoteca(s) comprende(n) la totalidad de (l) (los) inmueble(s), construcciones existentes y futuras, mejoras, usos, costumbres, servicios y servidumbres, sin limitación ni exclusión alguna.

Garantía del FOGAVIS

Adicionalmente a la(s) garantía(s) señalada(s), hasta únicamente el _____ **(Incluir el porcentaje que el FOGAVIS garantiza en la presente operación)** del capital desembolsado que sustituye al aporte propio no efectuado por el (la) (los) (las) DEUDOR(A)(ES)(AS) para la compra de la vivienda que es también financiada con el presente préstamo, queda garantizada por el “Fondo de Garantía de Créditos de Vivienda de Interés Social FOGAVIS”, establecido mediante Decreto 2137 de 9 de octubre de 2014 y Resolución Ministerial de Nro. 052 de fecha 6 de enero de 2015 cuyas condiciones son siguientes:

1. Fondo de Garantía de Créditos de Vivienda de Interés Social FOGAVIS es administrado por el propio BANCO, en calidad de Patrimonio Autónomo según contrato de Administración del Fondo de Garantía de Créditos de Vivienda de Interés Social suscrito entre el Banco y el Ministerio de Economía y Finanzas Públicas.
2. La garantía otorgada por el Fondo de Garantía de Créditos de Vivienda de Interés Social FOGAVIS tiene por objeto garantizar únicamente hasta el _____ **(Incluir el porcentaje que el FOGAVIS garantiza en la presente operación)** del capital desembolsado, que supe

Contrato Modelo - INTERÉS SOCIAL -13

al aporte propio y no incluye los intereses devengados o adeudados ni ningún otro concepto por accesorios.

3. Esta garantía estará vigente hasta el momento en que el crédito sea amortizado en la proporción señalada anteriormente, dentro de los límites establecidos en el parágrafo I del Artículo 14 del Reglamento de los Fondos de Garantía de Créditos de Vivienda de Interés Social FOGAVIS.
4. En la eventualidad de que el Fondo de Garantía de Créditos de Vivienda de Interés Social FOGAVIS efectúe el pago del importe correspondiente al saldo del porcentaje garantizado, desde ese momento devengará a favor del FOGAVIS el interés fijo del **(Incluir el interés fijo señalado en la cláusula décima primera)** anual.

DÉCIMA CUARTA (MODIFICACIÓN(ES) A LA(S) GARANTÍA(S)) El (La) (Los) (Las) DEUDOR (A) (ES) (AS), **(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 del BANCO y en caso de ocurrir únicamente por causas ajenas a la voluntad de las partes, se obliga(n) a dar aviso escrito al BANCO 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 (La) (Los) (Las) DEUDOR (A) (ES) (AS) **(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 (La) (Los) (Las) DEUDOR (A) (ES) (AS) autoriza(n) su afiliación al seguro de desgravamen hipotecario contratado por el BANCO, quedando establecido que con relación a las coberturas de fallecimiento o invalidez total y permanente ampara (n) a (l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) 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 el BANCO por cuenta de (l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) 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 del BANCO a la entidad aseguradora en forma posterior a la fecha en la que el (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) pagó (pagaron) oportunamente la misma, no significará incumplimiento atribuible a (l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) y cualquier contingencia o perjuicio que causen dichas situaciones a (l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS), será plena responsabilidad del BANCO. El BANCO informará oportunamente a (l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) 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 (La) (Los) (Las) DEUDOR (A) (ES) (AS) **(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 el BANCO.

En caso de rechazo, incorporar el siguiente texto:

Como consecuencia del rechazo, el (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) **(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,

Contrato Modelo - INTERÉS SOCIAL -13

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:

- 1. La emisión debe ser por un valor igual o mayor al monto desembolsado.**
- 2. Establecer como único y exclusivo beneficiario al BANCO.**
- 3. Estar vigente hasta la cancelación total del préstamo.**
- 4. Solo en la eventualidad de incumplimiento de(l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) en el pago de las primas a la respectiva compañía aseguradora, el BANCO podrá pagar las primas de seguro en defecto suyo, obligándose el (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) al reembolso de los pagos efectivamente realizados más el interés estipulado en este contrato, autorizando al BANCO a debitar su importe de la cuenta señalada en la cláusula sexta de este documento.**

El pago de las primas que eventualmente efectúe el BANCO en ningún caso se entenderá como obligación suya de mantener vigentes los seguros, ya que esta obligación es de exclusiva responsabilidad de(l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS).

DÉCIMA SEXTA: (DE LA CESIÓN Y DE LA SUBROGACIÓN HECHA POR EL BANCO) El (La) (Los) (Las) DEUDOR (A) (ES) (AS) **(incorporar otras partes cuando correspondan conforme la cláusula primera)** acepta(n) y autoriza(n) expresamente que el BANCO 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 el BANCO 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, el BANCO deberá comunicar por escrito de (l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) **(incorporar otras partes cuando 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 (La) (Los) (Las) DEUDOR (A) (ES) (AS) **(incorporar otras partes cuando correspondan conforme la cláusula primera)** reconoce(n) y faculta(n) al BANCO 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 de (l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) **(incorporar otras partes cuando correspondan conforme la cláusula primera)**, así como verificar el destino del préstamo y la(s) garantía(s) otorgada(s), quedando obligado el BANCO a utilizar la información y documentación únicamente para fines relacionados al presente contrato.

El (La) (Los) (Las) DEUDOR (A) (ES) (AS) también autoriza(n) expresamente al BANCO 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 de (l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) en el Registro Único de Identificación (RUI), administrado por el Servicio General de Identificación Personal (SEGIP), manteniendo el BANCO constancia documentada de la verificación del RUI, que no tendrá costo alguno para el (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS).

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

Adicionalmente, el (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) **(incorporar otras partes cuando correspondan conforme la cláusula primera)** faculta(n) al BANCO 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 el BANCO tome conocimiento del pronunciamiento de la autoridad judicial competente sobre la falsedad de la documentación o información presentada por el (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) para acreditar la no propiedad de vivienda, corresponderá la pérdida de manera inmediata de la cualidad de crédito de vivienda de interés social; consecuentemente, el BANCO ajustará los términos y condiciones para crédito hipotecario de vivienda, aplicándose las tasas de crédito hipotecario de vivienda vigente según tarifario del BANCO, 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

Contrato Modelo - INTERÉS SOCIAL -13

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 el BANCO durante el seguimiento efectuado por medio de evidencia documentada sobre el destino del préstamo llegara a determinar que el (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) 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) El BANCO no podrá modificar unilateralmente los términos y condiciones del presente contrato, salvo que el cambio previsto beneficie a (l) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) 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 el BANCO necesarios para la inscripción y liberación del (de los) bien(es) otorgado(s) en garantía, serán asumidos por el BANCO.

Los gastos notariales y de inscripción o levantamiento de la(s) garantía(s) en los registros públicos, serán asumidos por **(incluir "BANCO" o "el (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS), 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) a (l) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) 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 esta sea puesta totalmente al día, tanto en capital como en intereses, dando 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 el BANCO en favor a (l) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS), se considerará como una tolerancia que no afectará o modificará los derechos del BANCO 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) **(incorporar otras partes que correspondan, en conformidad a la cláusula primera;** así como:

22.1. El incumplimiento de las amortizaciones según lo dispuesto en el Artículo 1337 del Código de Comercio;

22.2. La declaratoria de quiebra del comerciante y sus efectos, conforme lo determinado en el Artículo 1592 del Código de Comercio;

22.3. El concurso preventivo, concurso necesario o voluntario, juicios ejecutivos o coactivos contra el (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS), conforme lo determinado en el Artículo 315 Código Civil concordante con el Artículo 592 del Código de Comercio;

22.4. El desvío de fondos en destino diferente al aprobado;

22.5. El no proporcionar al BANCO la información y documentación que este le solicite sobre su situación económica financiera y legal;

22.6. El no mantener vigentes los seguros contratados en cumplimiento a las regulaciones de este contrato y no pagar oportunamente las primas correspondientes.

Facultará al BANCO 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.

VIGÉSIMA TERCERA: (DEL PROCESO JUDICIAL)

(Elegir una de las siguientes opciones, según la naturaleza de la garantía)

OPCIÓN 1

Contrato Modelo - INTERÉS SOCIAL -13

En caso de que el BANCO opte por la vía coactiva civil, incorporar el siguiente párrafo:

Para la persecución única y exclusivamente de la garantía real establecida en este contrato, el (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) _____ (**incorporar a los garantes hipotecarios, anuentes, etc., que correspondan en conformidad a los términos del contrato**) _____, renuncia(n) en forma voluntaria y expresa a los trámites del proceso ejecutivo, sometiéndose voluntariamente en caso de ejecución al proceso de ejecución coactivo civil dentro el cual el BANCO tendrá el derecho de cobrar honorarios profesionales del abogado según el arancel mínimo del Colegio de Abogados, así como los costos y costas que regule la autoridad judicial ante la cual se tramite la causa.

OPCION 2

En caso de que el BANCO opte por la vía ejecutiva, incorporar el siguiente párrafo:

En caso de ejecución forzosa del presente contrato de préstamo, el BANCO acudirá a la vía ejecutiva y tendrá derecho de cobrar honorarios del abogado según el arancel mínimo del Colegio de Abogados, así como los costos y costas que regule la autoridad judicial ante la cual se tramite la causa.

Incorporar la siguiente cláusula en caso de crédito de vivienda de interés social con garantía hipotecaria:

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 a (l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS).

VIGÉSIMA QUINTA: (TRATAMIENTO DE CRÉDITOS CASTIGADOS) El BANCO podrá castigar la obligación crediticia emergente del presente contrato, previo cumplimiento de los procedimientos legales y normativos previstos como resultado del incumplimiento de (l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) con el pago de las amortizaciones pactadas en el presente contrato. Como efecto de este castigo, el BANCO reportará a (l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) 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 (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) 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 del BANCO 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 especiales de las partes, establecidas en el presente documento, **los señalados en la cláusula primera de este contrato.** En los citados domicilios se efectuarán las citaciones y notificaciones judiciales o cualquier otra comunicación con plena validez legal, obligándose el (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) (**incorporar otras partes que correspondan, en conformidad a la cláusula primera**) a dar aviso escrito al BANCO 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 (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) (**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 párrafo I, Artículo 90 de la Ley N° 393 de Servicios Financieros y el Artículo 1335 del Código de Comercio.

El BANCO en conocimiento de la intención de (l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) (**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, el BANCO 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 a (l) (la) (los) (las) DEUDOR (A) (ES) (AS) (**incorporar otras partes cuando correspondan conforme la cláusula primera**) la documentación pertinente, dentro de un plazo

Contrato Modelo - INTERÉS SOCIAL -13

no mayor a siete (7) días hábiles administrativos, computables a partir del día siguiente de dicha cancelación.

El BANCO podrá dar por terminado el presente contrato por razones justificadas, en el marco de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, así como en las políticas internas formalmente establecidas por el BANCO, 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 el BANCO.
- 28.7. **Aceptar o rechazar los seguros colectivos ofertados por el BANCO sin que esto perjudique o condicione el acceso a los servicios del BANCO, salvo lo establecido legal y normativamente para el caso del seguro de desgravamen hipotecario que es contratado por BANCO 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) Las partes señaladas en la cláusula primera de este contrato 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)**