**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. El (La) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(incluir la denominación o razón social y otros datos de la EIF que correspondan)***,* representado(a) legalmente por\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(incluir nombre(s) y datos del (de) (los) representante(es) legal(es) de la EIF que corresponda(n))**, en adelante Entidad de Intermediación Financiera (EIF) o ACREEDOR.
  2. El (La) señor(a) \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **(incluir los nombres y apellidos del DEUDOR que correspondan)** con documento de identificación N° \_\_\_\_\_\_\_\_ mayor de edad y hábil por derecho, con estado civil\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, en adelante DEUDOR.

**(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)** 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.

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Tipo de Crédito** |  | **Destino del Crédito** |
| **Crédito de Vivienda 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 (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)**, computable a partir de la fecha del desembolso **(en caso de desembolsos parciales reemplazar “desembolso” por “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:

* 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:**

* 1. 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:**

* 1. 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):**

* 1. 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 las obligaciones asumidas en el presente contrato, la EIF 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 mantengan el (los) DEUDOR(ES)en la EIF, 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 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):

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.
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:

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.
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.

**(La EIF deberá incluir la información sobre tasas de interés en el contrato, conforme lo dispuesto en el Artículo 5° de la Sección 2 del Reglamento de Tasas de Interés, contenido en el Capítulo III, Título I, Libro 5° de la Recopilación de Normas para Servicios Financieros).**

**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 constituyeen su única vivienda sin fines comerciales.

**DÉCIMA TERCERA:** **(GARANTÍA(S))** El (Los) DEUDOR(ES) **(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):

**(Incorporar la descripción de la(s) garantía(s), según el tipo de éstas, así como aspectos de salvaguarda de las mismas, según corresponda(n) y en caso de haberse descrito la garantía en la cláusula que antecede, la EIF podrá hacer mención a la cláusula anterior)**

**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 SEXTA: (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, la EIF deberá comunicar por escrito al(a los) DEUDOR(ES) **(incorporar otras partes que correspondan conforme la cláusula primera)** de la cesión en el plazo máximo de siete (7) días calendario de celebrado el contrato de cesión.

En el caso de que se efectúe la subrogación y si el(los) DEUDOR(ES) se presentará(n) ante la EIF, desconociendo la misma y pretenda(n) continuar con el cumplimiento de sus obligaciones, la EIF brindará una explicación sobre la cancelación de la deuda por dicha subrogación, con mención del(de los) tercero(s) que se subrogó(aron) la deuda, así como las condiciones que concurrieron para esta figura.

**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) **(incorporar otras partes que correspondan, en conformidad a la cláusula primera; la EIF podrá incluir en el Contrato Modelo causales específicas de incumplimientos contractuales y de aceleración, previo justificativo técnico y legal para su incorporación, en el marco de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes, como ser, incumplimiento de las amortizaciones según lo dispuesto en el Artículo 1337 del Código de Comercio; la declaratoria de quiebra del comerciante y sus efectos, conforme lo determinado en el Artículo 1592 del Código de Comercio; en caso de garantías prendarias, el cambio de los bienes dados en prenda, según lo establecido en el Artículo 890 del Código de Comercio)**, 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.

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

**Incorporar condiciones sobre el proceso ejecutivo o coactivo por el cual opte la EIF, en el marco de lo establecido en la Ley N° 439 “Código Procesal Civil” de 19 de noviembre de 2013 y disposiciones vigentes, pudiendo precisar sobre el tratamiento de los honorarios y gastos judiciales de ser el caso.**

**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 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:

* 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;
  2. Ser informado de manera comprensible sobre sus derechos y obligaciones asociados al préstamo de dinero establecido en el presente contrato;
  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;
  4. Requerir información sobre las atribuciones y funciones de la Defensoría del Consumidor Financiero;
  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;
  6. Ser informado sobre las condiciones, derechos y obligaciones de los seguros ofertados y contratados por la EIF;
  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;
  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)**