**PRIMERA: COMPARECIENTES. -**

Comparecen a la celebración del presente Contrato:

1. Por una parte, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** en representación del **Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social**, en su calidad de , parte a la cual en adelante se denominará **El Acreedor, El Banco o el BIESS**;
2. Y por otra parte comparece(n)  , a quien(es) en lo posterior se le(s) denominará **La Parte Deudora**;

Quienes convienen en suscribir el presente contrato de acuerdo a las siguientes cláusulas:

**SEGUNDA. - ANTECEDENTES. –**

1. El Bancoes una institución financiera pública, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Bancos, entre cuyas finalidades se encuentra el otorgamiento de préstamos para el beneficio de los afiliados y jubilados del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS).

1. **,** en su(s) calidad(es) de afiliado(s)/jubilado(s) al/del IESS ha(n) solicitado al BIESS el otorgamiento de los créditos, detallados en el numeral 4, con el propósito de destinarlo(s) al financiamiento de:

La construcción de su vivienda sobre un lote de terreno de su propiedad.

1. Conforme a lo aprobado en el cronograma de avance de obra, éstos créditos han sido desembolsados de la siguiente forma:

|  |  |
| --- | --- |
| **Desembolso No. 1** |  |
| Monto:  | US$  |
| Fecha de otorgamiento: |  |
| Plazo:  |  |
| Vencimiento: |  |
| Tasa:  | **La vigente a la fecha aprobada por el CAP / o la aplicable a la línea de crédito** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Desembolso No. 2** |  |
| Monto:  | US$  |
| Fecha de otorgamiento: |  |
| Plazo:  |  |
| Vencimiento: |  |
| Tasa:  | **La vigente a la fecha aprobada por el CAP / o la aplicable a la línea de crédito** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Desembolso No. 3** |  |
| Monto:  | US$  |
| Fecha de otorgamiento: |  |
| Plazo:  |  |
| Vencimiento: |  |
| Tasa:  | **La vigente a la fecha aprobada por el CAP / o la aplicable a la línea de crédito** |

|  |  |
| --- | --- |
| **Desembolso No. 4** |  |
| Monto:  |  US$  |
| Fecha de otorgamiento: | A efectuarse en la fecha de suscripción del presente instrumento. |

1. El (los) crédito(s) antes detallado(s) se denominará(n) “Desembolsos Parciales”.
2. Los Desembolsos parciales han sido otorgados a plazo fijo a fin de consolidarlos una vez que hubieren finalizado los desembolsos y se pueda establecer una tabla de pagos periódicos.
3. La Parte Deudora, por así convenir a sus intereses, ha solicitado al BIESS la Unificación de Los Desembolsos Parciales, mediante la Consolidación de los mismos en una sola operación de crédito.
4. El Banco ha aceptado la solicitud de La Parte Deudora, por lo que, a través de este instrumento, EL BIESS otorga a La Parte Deudora una nueva operación de crédito, en la cual se consolidan los desembolsos parciales otorgados, por lo tanto, conforme a lo establecido en el Código Civil vigente, la(s) obligación(nes) anterior(es) queda(n) extinguida(s).

**TERCERA: CONSOLIDACIÓN. -**

La operación de crédito, en la cual se consolidan Los Desembolsos Parciales, se otorga con las siguientes características:

* Capital adeudado: US$  ( Dólares de los Estados Unidos de América).
* La Tasa de Interés Efectiva Anual inicial que se aplicará al presente crédito será la tasa vigente a la fecha aprobada por el CAP, y que se pagará a partir de la fecha de suscripción de este contrato.
* Plazo       meses.

La Parte Deudora declara que recibió los desembolsos parciales de la Línea de Crédito a su entera satisfacción, sin tener nada que reclamar, y que lo(s) utilizó para los fines solicitados y aprobados en su solicitud de crédito y en general en actividades lícitas y permitidas por las leyes del Ecuador, eximiendo al BIESS de cualquier responsabilidad.

La Parte Deudora se compromete a pagar el crédito detallado en esta cláusula de acuerdo a la periodicidad y plazos constantes en la tabla de amortización que se adjunta y que se considera parte integrante del presente contrato. La Parte Deudora acepta desde ya las modificaciones que se efectúen a la tabla de amortización antes indicada por los diferentes ajustes que el Banco deba realizar a lo largo del plazo establecido en el presente contrato, en especial los relacionados a los reajustes de intereses conforme lo previsto en la cláusula Quinta de este instrumento y demás normativa y reglamentación aplicable.

La Parte Deudora declara expresamente que conoce y acepta las tasas de interés y demás costos asociados a este préstamo, así mismo acepta expresamente que cualquier variación a los mismos le serán informados a través del medio que El Acreedor defina para el efecto.

**CUARTA: PAGO DE DIVIDENDOS. -**

La Parte Deudora acepta expresa e irrevocablemente que los valores correspondientes a cada dividendo mensual, le sean descontados mediante la retención de su remuneración, sueldo o salario que realice su empleador, o de su pensión que perciba(n) como jubilado/a del IESS según corresponda. Sin embargo, de lo cual, La Parte Deudora acepta que no se considerará realizado el pago por el solo hecho de la(s) retención(es) efectuada(s), sino cuando efectivamente ingresen dichos los valores al BIESS, asumiendo todas las consecuencias de índole económico y legal a que diere lugar el retraso o incumplimiento de esta obligación por parte de su empleador, sin tener nada que reclamar a El Banco al respecto.

En caso de que el(la) afiliado(a) indicado en la cláusula de comparecientes de este contrato dejare(n) de ser cotizante(s) del IESS, o si el mismo fuere Afiliado Voluntario, estará(n) obligado(s) a pagar directamente sus dividendos mensuales mediante débito bancario o en los lugares y de la manera que determine el BIESS. Este procedimiento también se aplicará en los casos en los cuales el dividendo del préstamo resultare superior al valor de la remuneración, sueldo, salario o pensión jubilar. De igual manera, cuando en los créditos hipotecarios solidarios, uno de los cónyuges o convivientes dejare de ser cotizante, la obligación se mantiene inalterable, por lo tanto, deberá continuar pagando directamente sus dividendos mensuales en los lugares y de la manera que determine el BIESS.

**QUINTA: REAJUSTE DE INTERESES. -**

Las partes dejan constancia que la tasa de interés indicada en la cláusula precedente tiene el carácter de inicial y reajustable. En consecuencia, la misma será reajustada por El Banco en períodos iguales y sucesivos de **180** días.

La tasa aplicable a cada período de reajuste será la que resulte de reducir los puntos porcentuales que correspondan, a la **Tasa Activa Efectiva Referencial** del segmento Vivienda**,** que publique la Junta de Política y Regulación Financiera y que esté vigente al inicio de cada período, la misma que no podrá ser menor a la Tasa de Rendimiento Mínimo (Actuarial) publicada en la página web del Banco.

A partir de las fechas en que entren en vigencia tales modificaciones, el pago de la obligación se efectuará aplicando la nueva tasa de interés. La Parte Deudora acepta expresamente que, en base al reajuste a ser aplicado, los pagos periódicos a realizar pueden incrementarse o reducirse. La Parte Deudora se obliga a pagar incondicionalmente, además del capital, los valores correspondientes a intereses que en virtud del reajuste se produjeren y acepta expresamente que el Banco realice los reajustes en los períodos y de la forma indicada en este instrumento, sometiéndose a pagar la liquidación que presente el Banco en lo que se refiere a intereses reajustados.

**SEXTA: MORA. -**

En caso de mora en el pago del capital en las fechas o períodos pactados en este contrato La Parte Deudora se obliga a pagar sobre el capital vencido la tasa de interés de mora de conformidad con lo dispuesto por el Banco Central del Ecuador, esto es una tasa equivalente a 0.1 veces la tasa de interés pactada (o reajustada, según corresponda) vigente a la fecha en que se haga exigible la obligación de pago del (los) dividendo(s) impago(s). Así mismo de producirse mora en el pago, La Parte Deudora reconoce el derecho del Acreedor a cobrar los montos correspondientes a gastos de cobranza, tales como todos los honorarios profesionales que ocasione el cobro y los gastos judiciales y extrajudiciales.

En tal sentido y desde ya la Parte Deudora acepta expresa e irrevocablemente la certificación y orden de cobro que El Banco otorgue respecto a montos y plazos de mora.

**SÉPTIMA: PAGO DE INTERESES DESEMBOLSOS PARCIALES-**

En el caso de que la línea de crédito hubiere incluido periodo(s) de gracia en el pago de intereses, La Parte Deudora se obliga a pagar los intereses del desembolso parcial, dentro del plazo estipulado en la cláusula tercera de este contrato y de acuerdo a la tabla de amortización que se adjunta y que se considera parte integrante de este instrumento. Se deja expresa constancia que a los intereses que La Parte Deudora debe cancelar en razón de los créditos originalmente otorgados no se les aplicará ningún interés adicional, por lo que en ningún caso se calcularán ni cobrarán intereses sobre intereses.

**OCTAVA: PAGOS ANTICIPADOS E IMPUTACIÓN. -**

Los intereses se pagarán sobre el saldo de capital pendiente. Todo pago se imputará, en su orden y según corresponda, a primas de seguros, impuestos, gastos, intereses de mora, intereses devengados y finalmente a capital, salvo que la legislación vigente disponga otro orden de aplicación.

La Parte Deudora podrá en cualquier momento realizar pagos o abonos extraordinarios al saldo del capital del crédito, con la finalidad de optar entre reducir el plazo del préstamo o reducir el valor de la cuota periódica; así como, la cancelación anticipada del mismo sin incurrir en penalidad alguna por estos hechos. En el caso de cancelación anticipada y si no existiesen obligaciones pendientes de pago a favor de El Banco, La Parte Deudora podrá solicitar el levantamiento de la hipoteca y la prohibición de enajenar sobre el bien inmueble gravado, cuyos gastos correrán a cargo de La Parte Deudora.

**NOVENA: VENCIMIENTO ANTICIPADO DEL PLAZO. -**

La Parte Deudora acepta expresa e irrevocablemente que, en caso de incurrir en cualquiera de las causales descritas a continuación, el BIESS podrá dar por vencido el plazo del crédito estipulado en este Contrato, quedando facultado El Acreedor para demandar el pago de la totalidad del préstamo:

1. En caso de mora en uno o más dividendos, o parte de uno o más dividendos adeudados a El Acreedor.
2. En caso de que La Parte Deudora enajene parcial o totalmente, done o ceda, el inmueble hipotecado, sin el consentimiento expreso del Acreedor.
3. Si El Banco comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por La Parte Deudora y que sirvieron para la concesión del préstamo.
4. En caso de que El Acreedor considere deteriorado o en mal estado el inmueble hipotecado, para lo cual La Parte Deudora autoriza desde ya al Acreedor para realizar las inspecciones y reavaluos que estime necesarias por cuenta de El Acreedor.
5. En caso de que el inmueble hipotecado fuese embargado, secuestrado o prohibido de enajenar por causas ajenas al presente Contrato.
6. En caso de insolvencia o concurso de acreedores de La Parte Deudora.
7. En caso de que La Parte Deudora o un tercero impidan las inspecciones al inmueble hipotecado.
8. En caso de que se promoviese contra La Parte Deudora acción resolutoria o rescisoria de dominio, o cualquier otra relacionada con el inmueble hipotecado.
9. En caso de que La Parte Deudora no estuviese al día en el pago de los impuestos municipales o fiscales derivados de la propiedad del inmueble hipotecado.
10. En caso de que La Parte Deudora no pague puntualmente el valor correspondiente al costo de las primas, renovaciones y demás gastos relacionados con los seguros contratados sobre el inmueble hipotecado, o no cumpla con las obligaciones señaladas en la Ley de Propiedad Horizontal, el Reglamento de Propiedad Horizontal y el presente Contrato.
11. En caso de que La Parte Deudora deje de cumplir con la obligación patronal con sus trabajadores y/o el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (I.E.S.S.).
12. En caso de que La Parte Deudora se niegue a presentar al Acreedor, cuando éste lo requiera, copia de los comprobantes que certifiquen que se encuentran al día en el pago de las referidas en los Numerales Nueve, Diez y Once anteriores.
13. Si La Parte Deudora destinare los fondos recibidos en calidad de préstamo a un fin diferente al aprobado mediante éste instrumento o los desviare de cualquier forma a juicio de El Banco. La Parte Deudora acepta expresa e irrevocablemente, que en caso de que El Banco comprobare que los fondos prestados fueron destinados a cualquier otro fin diferente al aprobado, estos créditos sean cobrados a la Tasa Activa Efectiva Máxima establecida para el segmento que corresponda, sin tener nada que reclamar al respecto.
14. En caso de que La Parte Deudora no cumpliese con un auto de pago en ejecución promovido contra ellos.
15. En caso de que, a juicio de El Acreedor, se disminuya por cualquier causa el valor de la garantía, o ésta fuera embargada, secuestrada o limitada su dominio en cualquier forma. En caso de que La Parte Deudora no cumpla con los requisitos necesarios para contratar las pólizas de seguro requeridas por el Acreedor.
16. En caso de que La Parte Deudora destine el inmueble que garantiza la operación, a un fin distinto que el de su vivienda principal.
17. En caso de que La Parte Deudora se negare a aceptar la cesión de los derechos contenidos en el presente título.
18. En cualquier otro caso en que El Acreedor a sus solas discreciones considere que existe riesgo en la recaudación del crédito o en la garantía real.
19. Los demás casos contemplados en la Ley o en las demás Cláusulas del presente Contrato.

Se deja expresa constancia que la sola afirmación de El Acreedor será prueba suficiente para la declaratoria de vencimiento anticipado del plazo. Al efecto La Parte Deudora renuncia al derecho de plazo concedido por El Acreedor.

**DECIMA: SEGUROS. -**

Conforme a lo establecido en la normativa vigente y en los manuales internos de EL BANCO, los créditos hipotecarios concedidos por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social deben contar con un seguro de desgravamen que brinde las seguridades necesarias a los recursos previsionales que han sido invertidos, ante la eventualidad de la muerte del afiliado/jubilado contratante del crédito.

La PARTE DEUDORA por su cuenta podrá contratar con la compañía de seguros que elija, misma que deberá estar legalmente constituida en el Ecuador, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas sobre el o los inmuebles que se hipotequen como garantía por las obligaciones asumidas por la PARTE DEUDORA. Del mismo modo deberá contratar un seguro de desgravamen que cubra las contingencias de muerte del (los) deudores, desde el instante del desembolso de los recursos hasta la finalización del crédito. Dichas pólizas deben ser previamente revisadas y aceptadas por EL BANCO, para luego ser endosadas al mismo como beneficiario acreedor, en tal sentido, EL BANCO se reserva el derecho de aceptar o no dichas pólizas, en el caso de que las mismas no cuenten con las debidas coberturas o resguardos que como institución financiera acreedora requiere.

Estos seguros, endosados a favor del Acreedor, serán contratados por el valor de reposición del inmueble, por el tiempo que EL BANCO determine y serán activados inmediatamente después del desembolso materia del presente contrato.

La PARTE DEUDORA autoriza para que la póliza de seguro se emita a la orden de EL BANCO y además para que en caso de siniestro se abone a la o a las obligaciones que estuvieren pendientes de pago el valor que perciba por tal seguro. Si hubiese dificultad para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de cuenta de LA PARTE DEUDORA y ninguna responsabilidad tendrá EL BANCO.

Por otro lado, en caso de que la PARTE DEUDORA no haya contratado por su cuenta las pólizas antes citadas, autoriza expresamente a EL BANCO para que en su nombre y cargo contrate con la compañía de seguros que EL BANCO elija, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas sobre el o los inmuebles que se hipotequen como garantía por las obligaciones asumidas por la PARTE DEUDORA. La PARTE DEUDORA autoriza del mismo modo al BIESS para que actúe como contratante con la compañía de seguros de su elección, un seguro de desgravamen que cubra las contingencias de muerte del (los) deudores, desde el instante del desembolso de los recursos hasta la finalización del crédito. En ambos casos, el BIESS actuará únicamente como agente de retención. Las primas respectivas correrán a cargo del (los) deudores quien(es) se acogerán a las condiciones puntuales de las pólizas que se contraten; sin embargo, si EL BANCO contratase el seguro y hubiese dificultad para el cobro de la póliza, todos los riesgos serán de cuenta de LA PARTE DEUDORA y ninguna responsabilidad tendrá EL BANCO.

**DÉCIMA PRIMERA: SEGURO DE VIDA. -**

La Parte Deudora declara expresamente que conoce las siguientes características y condiciones bajo las cuales se le otorga la cobertura del seguro de desgravamen por fallecimiento y se somete a las mismas sin tener nada que reclamar al respecto. Las primas de este seguro dependerán del plazo del crédito, que es el período de protección del seguro.

1. **Cobertura de Desgravamen Inicial Temporal. -** Este es un seguro temporal que protege al crédito en caso de muerte del (de los) asegurado(s) deudor(es) del crédito, desde la fecha en que el BIESS entrega los recursos hasta la fecha de inicio de protección del seguro de desgravamen permanente.
2. **Cobertura de Desgravamen Permanente. -** Protege al saldo del crédito en caso de muerte del asegurado debidamente comprobada. Con el producto de este seguro se cancelará el saldo de capital del préstamo adeudado, a la fecha de ocurrencia del siniestro (muerte del (de los) asegurados deudores del crédito), siempre que los pagos de los dividendos del crédito se encuentren al día. La protección que ofrece el seguro de desgravamen permanente, inicia a partir de la recaudación del primer dividendo de la deuda.

**EXCLUSIONES**

1. Guerra, sea está declarada o no
2. Se excluye el suicidio, únicamente durante el primer año de vigencia del crédito.
3. **Cobertura de Incapacidad Total y Permanente**

Protege al saldo del crédito en caso que el asegurado presente incapacidad más del 50% después de la fecha de concesión del préstamo y esta sea debidamente comprobada. Con el producto de este seguro se cancelará el saldo de capital del préstamo adeudado, a la fecha de ocurrencia del siniestro (incapacidad total y permanente (de los) asegurados deudores del crédito), siempre que los pagos de los dividendos del crédito se encuentren al día.

**EXCLUSIONES**

1. Guerra internacional, guerra civil, insurrección, tumultos populares y peleas salvo que obren en legítima defensa, homicidios, desafíos, infracciones a las leyes y/o reglamentos relativos a la seguridad de las personas, a consecuencia de afición a las drogas alcoholismo y acción delictuosa.
2. Duelos, lesiones causadas intencionales (incluyendo homicidios o tentativas de homicidios) al asegurado por los beneficiarios de la póliza.
3. Muerte o lesiones inmediatas o tardías como consecuencia de energía nuclear.
4. Terrorismo.
5. **Cobertura por Enfermedades Catastróficas**

Protege al saldo del crédito en caso que el asegurado que presente una enfermedad catastrófica después de la fecha de concesión del préstamo y esta sea debidamente comprobado. Con el producto de este seguro se cancelará el saldo de capital del préstamo adeudado, a la fecha de ocurrencia del siniestro (enfermedad catastrófica (de los) asegurados deudores del crédito), siempre que los pagos de los dividendos del crédito se encuentren al día.

**EXCLUSIONES**

1. Accidentes ocurridos por culpa grave del asegurado como consecuencia al encontrase bajo el influjo del alcohol el uso de drogas, estimulantes y o somníferos excepto si fueren prescritos por un médico.
2. Intento de suicidio mutilación voluntaria
3. Cualquier complicación derivada o que pueda surgir durante o después del tratamiento médico o quirúrgico de los padecimientos, lesiones o tardías como consecuencia de energía nuclear.

Se excluyen también accidentes y/o enfermedades que se originen por participar en:

* Pruebas o competencias de velocidad ilegales, resistencia o seguridad, en vehículos de cualquier tipo, a excepción de los ocasionados por accidente.
* El uso de material nuclear para cualquier fin, incluyendo la explosión nuclear provocada o no, así como la contaminación radioactiva o exposición a radiaciones nucleares o ionizantes.
* Actos u operaciones de guerra, declarada o no, de guerra química o bacteriológica, de guerra civil, de guerrilla, de revolución, agitación, motín, revuelta, sedición, sublevación y sus consecuencias u otras perturbaciones de orden público, excepto si se derivan de la prestación de un servicio militar o de actos de humanidad en auxilio de otros.
* Actos delictivos intencionales de cualquier tipo, tales como homicidio o riña provocada por el asegurado.
1. **Cobertura Seguro de Vida**

En caso de Muerte por cualquier causa la Aseguradora devolverá al derechohabiente el monto de capital cancelado por el afiliado hasta la fecha del siniestro. Por lo que es importante que se designe a los beneficiarios mediante el formulario de enrolamiento. En caso de no existir se entregará a quienes tengan derecho de acuerdo a las leyes establecidas.

**EXCLUSIONES**

1. Guerra, sea está declarada o no
2. Se excluye el suicidio, únicamente durante el primer año de vigencia del crédito.

Cuando se trate de préstamo solidario entre cónyuges o convivientes, el Seguro de Vida cancelará la parte de la deuda que corresponda al afiliado o jubilado fallecido y la parte correspondiente del crédito del cónyuge o conviviente sobreviviente.

La protección del seguro de desgravamen termina por las siguientes causas:

1. Por muerte del deudor.
2. Por cancelación anticipada del crédito.
3. Por haber sido la deuda declarada exigible y de plazo vencido.
4. Por cumplimiento del plazo del préstamo otorgado.
5. Por mora en el pago del crédito garantizado o de las primas del seguro de desgravamen. La protección de los seguros se mantendrá vigente, siempre que la mora no sea imputada al incumplimiento del afiliado y/o jubilado, sino de responsabilidad del patrono, quien está obligado a cumplir con lo previsto en la Ley de Seguridad Social.
6. **Reajuste de Primas. -** El reajuste de la prima se sujetará a lo acordado en la respectiva póliza.
7. **Información Fraudulenta. -** Si el BIESS tuviere conocimiento y comprobare en cualquier tiempo que la cobertura otorgada para la cancelación de los créditos ha sido obtenida por medio de fraude, engaño o dolo, dispondrá la inmediata rehabilitación de la deuda que se declaró extinta, la reposición de la garantía hipotecaria y, cuando corresponda, la restitución de los valores pagados. La rehabilitación del crédito será con el saldo vigente a la fecha de concesión del beneficio, sumados los respectivos intereses, declarando exigibles los dividendos que el BIESS dejó de percibir, sin perjuicio de las acciones penales a las que pudieren dar lugar estos hechos.
8. En caso de fallecimiento del deudor(es) hipotecario(s), y que, por falta de notificación por parte de sus derechohabientes, se haya desembolsado la operación, serán los derechohabientes quienes asuman la deuda reintegrando los recursos desembolsados por parte del BIESS a la parte vendedora después de la fecha de fallecimiento de dicho(s) deudor(es).

La Parte Deudora acepta expresamente que en caso de que el BIESS considere conveniente o necesario cambiar de empresa o entidad Aseguradora, las nuevas condiciones de otorgamiento del seguro de desgravamen o cualquier variación a las condiciones anteriormente indicadas, le serán informadas a través de la página web de El Banco o a través de cualquier medio que El Banco defina para el efecto.

**DÉCIMA SEGUNDA: DECLARACIONES ESPECIALES. -**

La Parte Deudora declara que el inmueble materia del financiamiento será utilizado como su vivienda principal, entendiendo al concepto vivienda en los términos establecidos en la normativa vigente, eximiendo al BIESS de cualquier responsabilidad en caso de que esta declaración sea falsa o de que de a dicho bien un uso diferente al de vivienda.

El presente contrato entrará en vigencia una vez que se haya realizado el desembolso de recursos correspondiente, así como se hayan incluido con precisión en la tabla de amortización respectiva los gastos de instrumentación concernientes al crédito en referencia.

El deudor(es) hipotecario(s) a través del presente contrato acepta la Tabla de Amortización antes mencionada, misma que conjuntamente con el presente contrato se hallará a disposición del mismo en las oficinas del BIESS, a partir de la fecha efectiva de desembolso, obligándose la parte deudora a retirar la misma y el documento – liquidación de crédito a partir de la fecha de desembolso. Si en un plazo máximo de 10 días hábiles contados a partir de la fecha en que el BIESS ponga a disposición dichos documentos a la parte deudora, esta última no los retirase, dichos documentos y su contenido se entenderán aceptados tácitamente, con todos los efectos que ello implica.

El deudor(es) hipotecario(s) declara expresamente que conoce que, a partir del siguiente mes de la suscripción de la Tabla de Amortización mencionada o su aceptación tácita, se dará inicio al pago de dividendos correspondiente.

El o los deudores hipotecarios eximen de toda responsabilidad al BIESS respecto del acuerdo al que hayan llegado con la parte vendedora en cuanto al precio del terreno objeto de este financiamiento (de ser el caso), así como también respecto de las características específicas de los inmuebles que adquieren, transacción y negociación que son de específica y única responsabilidad de comprador – vendedor , reconociendo expresamente que el BIESS únicamente estará obligado a desembolsar el monto que haya inicialmente aprobado a nombre del o los deudores hipotecarios, sin más responsabilidad presente o futura.

**DÉCIMA TERCERA: DOCUMENTOS QUE SE ENTREGARÁN CONJUNTAMENTE CON LA TABLA DE AMORTIZACIÓN.**

Los documentos que forman parte del expediente del deudor(es) hipotecario(s) y que se entregarán conjuntamente con la tabla de amortización a la parte deudora son:

1. Escritura Pública de compraventa e hipoteca a favor del BIESS
2. Informe de avalúo
3. Liquidación de crédito con detalle de gastos incurridos y documentos de respaldo
4. Contrato de préstamo o mutuo hipotecario

**DÉCIMA CUARTA: CESIÓN DE DERECHOS POR PARTE DEL ACREEDOR. -**

LA PARTE DEUDORA, expresamente declara y acepta que el BIESS podrá ceder en cualquier momento, la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma a favor de cualquier institución financiera o a favor de cualquier persona natural o jurídica o fideicomiso mercantil, así como las cesiones posteriores que éstos realicen, para lo cual LA PARTE DEUDORA será debidamente notificada por parte del BIESS; y, por este simple aviso del BIESS, se compromete a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor al ser requerido por éste.

El costo que ocasione en el caso de producirse la cesión de la garantía hipotecaria y de los respectivos créditos amparados por la misma en las condiciones descritas en la presente cláusula será asumido por el cesionario.

Sin perjuicio de lo anterior, LA PARTE DEUDORA declara expresamente que EL BANCO podrá ceder y transferir la presente garantía hipotecaria y los créditos amparados por la misma para propósitos de titularización, según lo dispuesto en la Codificación del Código Civil vigente, especialmente en la norma que estipula que cuando se debe ceder y traspasar derechos o créditos para efectos de desarrollar procesos de titularización realizados al amparo de la Ley de Mercado de Valores cualquiera sea la naturaleza de aquellos, no se requerirá notificación alguna al deudor u obligado de tales derechos o créditos. Por el traspaso de derechos o créditos en proceso de titularización, se transfiere de pleno derecho y sin requisito o formalidad adicional, tanto el derecho o crédito como las garantías constituidas sobre tales créditos.

**DÉCIMA QUINTA: GASTOS E IMPUESTOS. -**

Todos los gastos e impuestos que demande la celebración de este instrumento y su perfeccionamiento, son de cuenta de La Parte Deudora quien puede cancelarlos directamente o autorizar al Banco a cargar estos valores al préstamo que se otorga en este instrumento y financiarlos a la misma tasa y plazo del crédito, en las fechas o períodos pactados en este contrato.

**DÉCIMA SEXTA: AUTORIZACIÓN. -**

La Parte Deudora autoriza expresamente a El Banco, para que obtenga de cualquier fuente de información, sus referencias e información personal(es) sobre su comportamiento crediticio, manejo de su(s) cuenta(s), corriente(s), de ahorro, tarjeta(s) de crédito, etc., y en general sobre el cumplimiento de sus obligaciones y demás activos, pasivos y datos personales.

De igual forma, El Banco queda expresamente autorizado para que pueda utilizar, transferir o entregar dicha información a autoridades competentes, organismos de control, Sistema de Registro Crediticio, Burós de Información Crediticia y otras instituciones o personas jurídicas legal o reglamentariamente facultadas.

Así mismo, La Parte Deudora autoriza expresamente y acepta como suyo, cualquier pago que El Banco tenga que efectuar por cuenta de La Parte Deudora y que correspondan a pagos a terceros distintos de El Banco, como por ejemplo, honorarios de peritos avaluadores, honorarios de peritos por inspecciones, Registro de la Propiedad, primas de seguro, honorarios por recuperaciones extrajudiciales y judiciales, honorarios por abogados, tasa judicial y en general gastos, tasas e impuestos a ser pagados a terceros; valores que en caso de incurrirse el banco está obligado a entregar la respectiva liquidación y respaldos a la parte deudora. Así mismo, la parte Deudora admite que autorizó al BIESS la ejecución de todos los trámites necesarios para la aprobación del crédito y la constitución de la garantía a favor del BIESS.

**DÉCIMA SÉPTIMA: DOMICILIO Y JURISDICCIÓN. -**

Para los efectos contenidos en el presente documento, las partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de esta ciudad o de la que elija El Acreedor, y en caso de ejercerse la potestad de ejecución coactiva, los empleados recaudadores designados por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS.

Las obligaciones crediticias derivadas de este contrato podrán ser cobradas a elección de El Acreedor, ejerciendo la potestad de ejecución coactiva en los términos constantes en la Ley o mediante procedimiento ejecutivo o sumario a tramitarse ante los jueces competentes de esta ciudad.

Conforme a lo establecido en la legislación vigente, el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, ejercerá la potestad de ejecución coactiva para el cobro de los créditos y obligaciones a su favor, por parte de personas naturales o jurídicas.

Esta potestad de ejecución coactiva será ejercida con sujeción a las normas especiales contenidas en la Ley del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, Reglamentación del BIESS al respecto y a las disposiciones pertinentes del Código Orgánico Administrativo y demás legislación vigente.

**DÉCIMA OCTAVA. - ACEPTACIÓN.**

Las partes aceptan y se ratifican en todas y cada una de las cláusulas del presente instrumento por así convenir a sus intereses.

Para constancia de todo lo cual las partes firman en dos ejemplares de igual valor y tenor, en la ciudad de \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_, a

|  |  |
| --- | --- |
|      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ **BANCO DEL INSTITUTO ECUATORIANO** **DE SEGURIDAD SOCIAL**  |  |
|      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ LA PARTE DEUDORA Nombre:      C.C. :       |      \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ LA PARTE DEUDORA Nombre:      C.C. :       |

# RECONOCIMIENTO DE FIRMAS

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**COMPARECIENTES**