**PRIMERA: COMPARECIENTES. –**

Comparecen a la celebración del presente Contrato:

1. Por una parte, **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, de estado civil **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** mayor de edad, de profesión **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** en representación del **Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS**, en su calidad de apoderado especial, parte a la cual en adelante se denominará **El Acreedor, El Banco o El BIESS**;
2. Y por otra parte comparece(n) **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, mayor(es) de edad respectivamente, de estado civil **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** de ocupación/profesión **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** respectivamente, por su(s) propios y personales derechos, domiciliado(s) en **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, a quien(es) en lo posterior se le(s) denominará **La Parte Deudora**;

Quienes convienen en suscribir el presente contrato de préstamo o mutuo 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).
2. El(la/los) señor(a) (ita) (es) **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_,** en su(s) calidad(es) de afiliado(s)/jubilado(s) al/del IESS ha(n) solicitado al Banco el otorgamiento de un préstamo mediante el cual trasladarán al BIESS su crédito hipotecario para Vivienda otorgado por otra Institución Financiera. En caso de existir petición expresa de la Parte Deudora en dicho préstamo se incluirá los rubros relacionados a la valoración del inmueble y los que se hubieren incurrido a causa del perfeccionamiento de la transferencia de dominio y constitución de la garantía hipotecaria del inmueble que respalda esta operación de crédito.
3. El inmueble objeto de este financiamiento y que La Parte Deudora entrega/entregará en garantía hipotecaria a El Banco es el que consta detallado en la solicitud de crédito y contrato de hipoteca correspondiente.
4. El Banco ha aceptado la solicitud presentada por La Parte Deudora y por este instrumento le otorga el préstamo solicitado, el mismo que se describe más adelante.

**TERCERA: DETALLES DEL PRÉSTAMO. –**

El préstamo se otorga con las siguientes características:

Monto**:**  **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

(Son: **\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_** **Dólares de los Estados Unidos de América**) más todos los gastos de instrumentación y perfeccionamiento de la respectiva garantía hipotecaria, que se generen dentro del proceso, mismos que constarán detallados en los documentos de liquidación del crédito y que estarán a disposición de la Parte Deudora en las oficinas del BIESS una vez concluido el proceso, excepto en los casos que dichos gastos hayan sido cancelados directamente por la Parte Deudora.

Plazo **\_\_\_\_\_\_\_ meses**, contados a partir de la fecha efectiva del desembolso del crédito.

Tasa de Interés Efectiva Anual inicial es del **\_\_\_\_\_\_\_** %, misma que variará con los reajustes de la tasa de interés. Se pagará a partir del siguiente mes de efectuado el desembolso.

La Parte Deudora se compromete a pagar el préstamo detallado, de acuerdo a la periodicidad y plazos determinados en la tabla de amortización inicial que se emitirá contra el desembolso efectivo del crédito. La Parte Deudora acepta desde ya las modificaciones que se efectúen a la tabla de amortización inicial 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 Sexta de este instrumento y demás normativa y reglamentación aplicable.

Como consta en la cláusula de antecedentes, en el caso de existir petición expresa de la Parte Deudora, el BIESS acepta financiar los rubros relacionados al perfeccionamiento de la transferencia de dominio y la constitución de la garantía hipotecaria del inmueble que respalda esta operación de crédito, por lo tanto, la Parte Deudora declara expresa e irrevocablemente que conoce y acepta que además del monto aprobado del crédito indicado en la cláusula precedente, en la tabla de amortización se incluirán todos los gastos inspección y fiscalización de avalúo, instrumentación, perfeccionamiento del presente contrato, perfeccionamiento de la compraventa a su favor y del perfeccionamiento de la garantía hipotecaria que se constituye a favor del Banco, debiendo constar el desglose de todos los gastos y costos indicados en los documentos de liquidación del crédito que estarán a disposición de la Parte Deudora en las oficinas del BIESS, una vez concluida la instrumentación del crédito. Dichos pagos se refieren a los que han sido o serán cancelados directamente por el BIESS, por cuenta y con autorización de la Parte Deudora. Así mismo, si la Parte Deudora lo autoriza expresamente se encuentran incluidos en este financiamiento los montos correspondientes a la contratación de los seguros de vida y desgravamen, directamente o por interpuesta persona. En el caso del seguro de vida, la Parte Deudora autoriza expresamente y en este mismo acto al BIESS para que previamente al desembolso, debite del monto aprobado, la suma que corresponda efectuar como pago por dicho seguro, y lo entregue directamente a la Aseguradora en los términos contratados.

La Parte Deudora declara expresamente que recibe el préstamo antes indicado a entera satisfacción, en los términos acordados con el BIESS, sin tener nada que reclamar al respecto; declara, además, que conoce y acepta las tasas de interés y demás costos asociados a este préstamo, mismos que se encuentran detallados en los documentos de liquidación del crédito respectivo y que cualquier variación a los mismos le serán informados a través del medio que el Acreedor defina para el efecto;

Respecto al financiamiento de los gastos de instrumentación del crédito se estará a lo dispuesto en la normativa interna del BIESS que se encuentre vigente al momento de la suscripción del presente contrato.

El BIESS queda exento de toda responsabilidad respecto de cualquier valor que la Parte Deudora deba reconocer a la Parte Vendedora y viceversa.

**CUARTA: ACREDITACIÓN DEL PRÉSTAMO. -**

La Parte Deudora solicita expresamente a El Banco, que del producto del crédito otorgado a su favor, El Banco pague directamente a **(Nombre de IFI acreedora)\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**, el monto constante en la última liquidación presentada, correspondiente al valor pendiente de pago que La Parte Deudora mantiene en dicho Banco, con lo cual se cancelará su crédito hipotecario objeto de la sustitución de acreedor hipotecario.

El Banco efectuará el pago solicitado por la Parte Deudora mediante transferencia bancaria a través del sistema interbancario de pagos, el cual se acreditará en la cuenta bancaria del/la vendedor/a, previamente indicada por la Parte Deudora. Esta orden de pago solo podrá ser suspendida o modificada previo acuerdo expreso entre comprador y vendedor comunicado oportunamente al BIESS mediante documento escrito.

La Parte Deudora acepta expresa e irrevocablemente que una vez que el BIESS cuente con la confirmación del Banco Central del Ecuador (BCE) que indique que los fondos enviados a través del sistema interbancario de pagos fueron recibidos por la otra Institución Financiera, se considerará efectuado el correspondiente desembolso, naciendo el derecho del BIESS del cobro de los intereses respectivos, independientemente de la fecha en la cual se realice el respectivo desembolso en la cuenta solicitada o si este desembolso no pudiese ser efectuado por cualquier razón externa al BIESS. Con dicha transferencia la Parte Deudora declara haber recibido el préstamo antes indicado a entera satisfacción, sin tener nada que reclamar al respecto, eximiendo al Banco de cualquier responsabilidad.

**QUINTA: 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 imponible total que realice su empleador, o de su pensión que perciba como jubilado del IESS según corresponda. Sin embargo, la Parte Deudora acepta que no se considerará realizado el pago del/los dividendo(s) por el solo hecho de la(s) retención(es) efectuada(s) por su empleador, sino cuando efectivamente ingresen dichos valores al IESS, asumiendo todas las consecuencias de índole económico y legal que diere(n) lugar el retraso o incumplimiento de esta(s) obligación(es) al IESS; por tal motivo y de ser el caso, la Parte Deudora asumirá el pago del/de/los dividiendo(s) impago(s) de los intereses corrientes y de mora correspondientes directamente en los lugares y de la manera que determine el BIESS, sin tener nada que reclamar al Banco al respecto.

En caso de que el/la/los afiliado/a) (s) indicado/a(s) en la cláusula de comparecientes de este contrato dejare(n) de ser cotizante(s) del IESS, o si el/la/los mismo/a(s) fuere(n) afiliado/a(s) voluntario/a(s) estará(n) obligado/a(s) a pagar directamente sus dividendos mensuales en los lugares y de la manera que determine el BIESS. Este procedimiento también aplicará en los casos en los cuales, el dividendo del préstamo resultare superior al valor de la remuneración imponible total o pensión jubilar en el caso de jubilados.

De igual manera, en el caso de créditos hipotecarios solidarios, si uno de los cónyuges o convivientes dejare de ser cotizante o su remuneración imponible total o pensión jubilar fuese menor al valor del dividendo, la obligación se mantiene inalterable, por lo tanto, el BIESS podrá descontar de la remuneración imponible total o pensión jubilar del cónyuge o conviviente solidario, el valor del dividendo a pagar. Si aún el valor descontado al cónyuge solidario no cubre el total del/los dividendos(s) del préstamo, la Parte Deudora deberá pagar directamente su(s) dividendo(s) mensual(es) en los lugares y de la manera que determine el BIESS.

**SEXTA: REAJUSTE DE INTERESES. -**

Las partes dejan constancia que la tasa de interés indicada en la cláusula Tercera tiene el carácter de inicial y reajustable. En consecuencia, la misma será reajustada por el Banco en períodos iguales y sucesivos de **180** días, hasta que el/los afiliados(s)/jubilado(s) termine(n) de pagar en su totalidad la(s) obligación(es) pendientes con el BIESS.

La tasa efectiva aplicable a cada período de reajuste será, por tanto, la suma del componente fijo más el componente variable vigente al inicio del período, y con la tasa nominal equivalente de dicha tasa efectiva se calcularán las nuevas cuotas de crédito vigentes para los períodos posteriores a la fecha del reajuste.

En ningún caso, la tasa efectiva aplicable a cada período de reajuste podrá superar la tasa activa efectiva máxima del segmento correspondiente que publique la Junta de Política y Regulación Financiera. (ya no va la palabra Monetaria)

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.

**SÉPTIMA: 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 un recargo sobre el capital vencido, la tasa de interés de mora de conformidad con lo dispuesto por el Banco Central del Ecuador, esta tasa será la que resulte de aplicar un recargo de hasta el 10% 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.

En caso de que el préstamo hipotecario otorgado por el BIESS se encontrare en mora, la Parte Deudora por medio del presente instrumento acepta y autoriza de forma expresa para que el BIESS realice directamente ante el IESS la solicitud correspondiente con el fin que se impute al pago de lo adeudado, los valores que el/los afiliado(s)/jubilado(s) mantenga(n) en la Cuenta Individual de Fondos de Reserva, siempre que estos valores no estén comprometidos para garantizar otro tipo crédito que otorga el BIESS y que el/los deudor(es) cumpla(n) con los requisitos que el IESS determine para el uso de este Fondo.

Si la Parte Deudora prevé probabilidades de incumplimiento de la obligación vigente, podrá solicitar al BIESS la opción de novar, refinanciar o reestructurar su crédito de acuerdo a lo establecido en el Manual de Crédito, esto incluye la incorporación de un nuevo deudor (cónyuge/conviviente) en los casos de préstamos individuales, siempre y cuando dicho nuevo deudor acredite capacidad de pago y cumpla con las condiciones que el Banco exija para el otorgamiento de sus créditos, así como las excepciones establecidas en la normativa vigente.

**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 realizar pagos o abonos extraordinarios al saldo del capital del crédito en las fechas que determine el BIESS, 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 dividendos pendientes de pago tanto de la Parte Deudora como de su empleador a favor del 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: DECLARACIÓN DE PLAZO VENCIDO. -**

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

1. Si la Parte Deudora se encontrare en estado vencido en el pago de la obligación a favor del Acreedor, de acuerdo a la normativa establecida por el Banco para el efecto.
2. En caso de que la Parte Deudora enajene o grave parcial o totalmente, entregue en anticresis, done o ceda el inmueble hipotecado, sin el consentimiento expreso del Acreedor.
3. En caso de que el inmueble hipotecado fuese embargado, secuestrado o prohibido de enajenar por causas ajenas al presente Contrato.
4. En caso de que a juicio de El Acreedor se disminuya por cualquier causa el valor de la garantía o limitada su dominio en cualquier forma.
5. En caso de que se promoviese contra la Parte Deudora acción resolutoria, reivindicatoria, rescisoria, de dominio o cualquier otra relacionada con el inmueble hipotecado, o si éste fuese objeto de expropiación u otro medio similar que provoque la transferencia de dominio.
6. En caso de que La Parte Deudora no cumpla con los requisitos necesarios para contratar las pólizas de seguro requeridas por el Acreedor.
7. Si el Banco comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por La Parte Deudora y que sirvieron para la concesión del préstamo.
8. En caso de que el Acreedor considere deteriorado o en mal estado el inmueble hipotecado y de ser necesario realizar una actualización de la valoración de las garantías hipotecarias de acuerdo a la normativa vigente, desde ya la Parte Deudora autoriza al Acreedor realizar la(s) inspección(es) y reavalúo(s) que estime necesario(s), siendo responsabilidad de la Parte Deudora el pago de los gastos y costos que se generen al respecto.
9. En caso de que la Parte Deudora o un tercero impidan la(s) inspección(es) al inmueble hipotecado.
10. En caso de insolvencia o concurso de acreedores de la Parte Deudora.
11. 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.
12. 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 por este crédito y 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.
13. 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 (IESS).
14. 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 Once, Doce y Trece anteriores.
15. Si el Banco comprobare que la Parte Deudora ha destinado los fondos entregados a cualquier otro fin diferente al aprobado, La Parte Deudora acepta expresa e irrevocablemente, que a juicio del el Acreedor este crédito sea declarado de plazo vencido o cobrado a la Tasa Activa Efectiva Referencial establecida para el segmento inmobiliario publicada por el Banco Central del Ecuador, a partir de la fecha de concesión del crédito, sin tener nada que reclamar al respecto.
16. En caso de que La Parte Deudora no cumpliese con un auto de pago en ejecución promovido contra ellos.
17. En caso de que La Parte Deudora se negare a aceptar la cesión de los derechos contenidos en el presente título.
18. En caso que la Parte Deudora destine el préstamo hipotecario otorgado por el BIESS otro fin distinto al declarado en la solicitud de crédito aprobada y en la cláusula de Antecedentes de este contrato de mutuo.
19. En caso que la Parte Deudora desaparezca, destruya, derroque o merme el bien inmueble hipotecado.
20. En cualquier otro caso en que El Acreedor a su sola discreción considere que existe riesgo en la recaudación del crédito o en la garantía real.
21. Los demás casos contemplados en la Ley o en las demás Cláusulas del presente Contrato.

Por mutuo acuerdo tanto EL BIESS como LA PARTE DEUDORA acuerdan en que no será necesaria prueba alguna para justificar y declarar la obligación de plazo vencido por parte de EL BIESS y exigir de esta manera el pago inmediato de la obligación, bastando para tal efecto la sola afirmación que el BIESS hiciere en la demanda y los archivos contables con los que contare. En este sentido, 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 del Banco, los créditos hipotecarios concedidos por el Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social deben contar con un seguro de desgravamen que brinden las seguridades necesarias a los recursos previsionales que han sido invertidos, ante la eventualidad de la muerte del/los afiliado(s)/jubilado(s) contratante del crédito; y, de ser el caso, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas daños sobre la edificación del bien inmueble de acuerdo al avalúo de reposición realizado por el Banco.

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 de desgravamen que cubra las contingencias de muerte del/los deudor(es), desde el instante del desembolso de los recursos hasta la finalización del crédito. Del mismo modo deberá contratar un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas sobre la(s) edificación(es) que se hipoteque(n) como garantía por la(s) obligación(es) asumida(s) por la Parte Deudora. 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 deberán ser endosados a favor del Acreedor por el tiempo que éste determine y serán activados desde el instante del desembolso de los recursos hasta la finalización del crédito. El seguro de desgravamen debe ser contratado por el monto financiado materia del presente contrato. Del mismo modo, el seguro de incendio, terremoto y líneas aliadas deberá ser contratado por el valor de reposición del inmueble de acuerdo al avalúo realizado por el Banco.

La Parte Deudora autoriza desde ya para que la póliza de seguro se emita a la orden del Banco y, además, en caso de ocurrencia de un siniestro, el valor que perciba por tal seguro, sea abonado a la(s) obligación(es) que estuviere(n) pendiente(s) de pago. 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 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, éste contrate con la compañía de seguros que elija, un seguro de desgravamen que cubra las contingencias de muerte del/los deudores(es), desde el instante del desembolso de los recursos hasta la finalización del crédito. La Parte Deudora autoriza del mismo modo al Banco para que actúe como contratante con la compañía de seguros de su elección, un seguro contra incendio, terremoto y líneas aliadas sobre la(s) edificaciones del/los inmuebles(s) que se hipoteque(n) como garantía por la(s) obligación(es) asumidas por la Parte Deudora. En ambos casos, el BIESS actuará únicamente como agente de retención. Las primas respectivas correrán a cargo del/los deudor(es) quien(es) se acogerá(n) 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, ninguna responsabilidad tendrá el Banco, todos los riesgos serán de cuenta de la Parte Deudora incluyendo el remanente de deuda en caso de que después de aplicar el seguro no se logre cubrir la totalidad del saldo insoluto de la misma.

**DÉCIMA PRIMERA: SEGURO DE VIDA Y DESGRAVAMEN. -**

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/la/los 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/la/los deudor(es) del crédito], siempre que el pago 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.
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 del/la/los deudor(es) del crédito], siempre que la Parte Deudora se encuentre al día en el pago de los dividendos del crédito.
4. **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 del/la/los deudores del crédito], siempre que la Parte Deudora se encuentre al día en el pago de los dividendos del crédito.
5. **Cobertura Seguro de Vida. -**En caso de muerte por cualquier causa la Aseguradora devolverá al derechohabiente el monto de capital cancelado por el/la/los deudor(es) 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.
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 crédito(s) 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. En caso de fallecimiento del/la/los deudor(es) hipotecario(s) y que por falta de notificación por parte de sus derechohabientes se haya desembolsado la operación, los derechohabientes serán 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 del Banco o a través de cualquier medio que éste defina para el efecto.

**DÉCIMA SEGUNDA: DECLARACIONES ESPECIALES. -**

La Parte Deudora declara que el inmueble materia del financiamiento será utilizado para los fines detallados en la cláusula de Antecedentes, eximiendo al BIESS de cualquier responsabilidad en caso de que esta declaración sea falsa.

El presente contrato entrará en vigencia una vez que se haya realizado el desembolso de recursos correspondiente de conformidad con la cláusula cuarta precedente y en caso de existir petición expresa los gastos de instrumentación concernientes al crédito en referencia hayan sido incluidos en la tabla de amortización respectiva.

El/la/los deudor(es) hipotecario(s) a través del presente contrato acepta(n) la tabla de amortización antes mencionada, misma que se hallará conjuntamente con el presente contrato a su disposición en las oficinas del BIESS a partir de la fecha efectiva de desembolso, obligándose la Parte Deudora a retirar dichos documentos. Si en un plazo máximo de 15 días hábiles contados a partir de la fecha en que el BIESS ponga a disposición los documentos, la Parte Deudora no retirase dichos documentos, se entenderá como aceptado tácitamente su contenido con todos los efectos que ello implica.

El/la/los deudor(es) hipotecario(s) declara(n) expresamente conocer 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/la/los deudor(es) hipotecarios exime(n) de toda responsabilidad al BIESS respecto del acuerdo al que hayan llegado con la parte vendedora en cuanto al precio del bien objeto de este financiamiento, 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/la/los deudor(es) hipotecario(s), sin más responsabilidad presente o futura.

El/la/los deudor(es) hipotecario(s), aceptan expresamente los cargos que eventualmente efectúe el BIESS, por el servicio de cobranza extrajudicial/fase preliminar y/o procedimiento coactivo, de conformidad con lo establecido por la Junta de Política y Regulación Financiera.

**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.

**DÉCIMO 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, 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, se compromete a realizar los pagos sin derecho a oposición alguna a su nuevo acreedor al ser requerido por éste.

El costo que ocasione 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 el Código Civil y demás normativa vigente, especialmente, en la norma que estipula 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 contenida en el Código Orgánico Monetario y Financiero cualquiera sea la naturaleza de aquellos, no se requerirá notificación alguna al/los deudor(es) u obligado(s) 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 la escritura pública y de este instrumento, así como su perfeccionamiento y demás documentos legales que permitan la instrumentación de la hipoteca, son de cuenta de la Parte Deudora, quien puede cancelarlos directamente o autorizar al Banco a cargar estos valores al préstamo que se otorga 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, entre otros, 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 del/la/los deudor(es) y que correspondan a pagos a terceros distintos del Banco, como por ejemplo, honorarios de peritos por inspecciones al bien inmueble, 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. 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.

La(s) obligación(es) crediticia(s) derivada(s) de este contrato podrá(n) ser cobrada(s) a elección del 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 del/los créditos(s) y obligación(es) 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. - DIRECCIONES:**

Para todos los avisos, comunicaciones, notificaciones o requerimientos formales que las partes deban cursarse por motivo de este contrato o para cobranza extrajudicial/fase preliminar y/o procedimiento coactivo, se fijan los siguientes domicilios y direcciones:

* **BIESS**

**DIRECCIÓN:**Av. Amazonas y Unión Nacional de Periodistas, Plataforma Gubernamental de Gestión Financiera - Quito

**TELÉFONO:**                                     (02)23970500

**CORREO ELECTRÓNICO:**               [controversias.ph@biess.fin.ec](mailto:controversias.ph@biess.fin.ec)

* **LA PARTE DEUDORA**

**DIRECCIÓN:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**TELÉFONO:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**CORREO ELECTRÓNICO:** \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

**DÉCIMA NOVENA. - 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**