**PRIMERA: COMPARECIENTES.**

Comparecen a la celebración del presente Contrato:

1. Por una parte, **XX** a nombre y en representación del Banco del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social BIESS, en su calidad de apoderado del **XX,** en su calidad de GERENTE GENERAL de la antes referida institución bancaria parte a la cual en adelante se podrá denominar como **El Acreedor, El Banco o el BIESS**; y,
2. por otra parte, comparece(n) **EL(LA) SEÑOR(A) XX**, a quien(es) en lo posterior se le(s) denominará como “La Parte Deudora”.

**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) SEÑOR(A) XX, tiene(n) la(s) calidad(es) de afiliado(s)/jubilado(s) al/del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.
3. La Parte Deudora ha solicitado al BIESS se le apruebe el financiamiento de la construcción de su vivienda, sobre un lote de terreno de su propiedad, el mismo que está situado en……………...

El BIESS ha accedido a la solicitud de La Parte Deudora, para que le abra una línea de crédito a su favor, lo cual lo hace bajo las características y condiciones que se detallan en este Contrato.

**TERCERA: CONDICIONES ESPECIFICAS DE LA LÍNEA DE CRÉDITO.**

El Banco aprueba y en consecuencia se compromete a desembolsar a la Parte Deudora, quien expresamente acepta, la línea de crédito solicitada por esta, cuyo propósito consta especificado en el numeral 3 de la cláusula precedente. Esta línea de crédito, tiene las siguientes características y condiciones específicas:

**Monto total aprobado: US$** **XX (XX DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTEAMÉRICA**), 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, una vez concluido el proceso, en las oficinas del BIESS. Este monto será entregado a la Parte Deudora, mediante desembolsos parciales.

**Desembolsos**: Los desembolsos se efectuarán, conforme el avance de la obra que es objeto de esta línea de crédito, lo cual será verificado por parte de los peritos calificados del Banco. Al efecto, se tomará en cuenta el cumplimiento del cronograma de avance de obras aprobado y que se especifica a continuación:

**Cronograma de Avance de Obra:**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **No. Desembolsos** | **Monto** | **Periodicidad(\*)** |
| 1  2  3 |  | X DÍAS  X DÍAS  XDIAS |

La **Tasa de Interés Efectiva Anual** que se aplicará a la presente línea de crédito será la tasa aprobada por el CAP vigente a la fecha, la misma que no podrá ser menor a la Tasa de Rendimiento Mínimo (Actuarial) publicada en la página web del Banco. Los intereses generados en cada período serán cobrados en períodos mensuales desde el mes siguiente al del desembolso.

**CUARTA: CONDICIONES GENERALES DE LA LÍNEA DE CRÉDITO.**

La Parte Deudora, por así convenir a sus intereses, acepta las siguientes condiciones generales de la Línea de Crédito que ha sido aprobada por el BIESS a su favor; siendo estas las siguientes:

1. El BIESS efectuará los desembolsos acordados con La Parte Deudora, conforme el avance de la obra objeto de este financiamiento y el cumplimiento del cronograma de avance de obras, anteriormente indicado.
2. La Parte Deudora se obliga a suscribir el títulode crédito correspondiente acada desembolso que se realice en su favor. En este documento de crédito, deberá estar especificado el monto de cada desembolso, tasa de intereses de la línea de crédito, plazo y demás condiciones que correspondan a cada desembolso realizado.
3. La Parte Deudora deberá cumplir estrictamente con los plazos establecidos en el cronograma de avance de obras indicado.
4. Bajo Juramento, la Parte Deudora se compromete expresa e irrevocablemente, a destinar los fondos recibidos por parte de El Banco, al cumplimiento del fin especificado en el numeral 3 de la cláusula de Antecedentes y a no utilizar dichos fondos en ningún otro objeto.
5. El BIESS efectuará los desembolsos acordados bajo esta Línea de Crédito, única y exclusivamente si de la fiscalización efectuada directamente o a través de sus fiscalizadores designados para el efecto, se desprende que La Parte Deudora ha cumplido con el cronograma de avance de obra acordado y previa firma del título de crédito respectivo.
6. Se devengarán los intereses correspondientes a cada desembolso parcial realizado en el período de construcción de la vivienda, sin que se amortice capital alguno. Esta gracia al pago de capital, correrá únicamente durante la fase de construcción de la vivienda y concluirá una vez que el Banco verifique la culminación de la obra o cuando la Parte Deudora del crédito incumpla con las condiciones establecidas por el BIESS para este producto.
7. La negativa del BIESS para efectuar el desembolso solicitado por la Parte Deudora, bajo esta Línea de Crédito, conforme a lo establecido en este instrumento, no dará lugar a que la Parte Deudora pueda efectuar reclamo alguno en contra del BIESS en el ámbito administrativo, civil, penal, judicial o extrajudicial o de cualquier otra índole ni aún por supuestos daños y perjuicios. La Parte Deudora declara que ha leído atentamente esta condición, que nada tiene que reclamar al respecto y que la acepta en su totalidad.
8. A fin de que el Banco pueda efectuar el último desembolso de la línea de crédito, la Parte Deudora se obliga a firmar el contrato de consolidación. De esta manera se consolidarán en una sola operación de crédito, los desembolsos efectuados, estableciéndose un nuevo plazo y los pagos periódicos que correspondan, conforme a lo establecido en el Manual de Crédito del BIESS.
9. La Parte Deudora solicita al Banco que además del financiamiento aquí establecido, se incluya en el mismo, los rubros relacionados a la valoración y perfeccionamiento de la transferencia de dominio y/o constitución de la garantía hipotecaria del inmueble que respalda esta operación de crédito. Dichas sumas estarán incluidas en el monto final constante en el título de crédito se suscribirá consolidando todos los valores recibidos por la Parte Deudora. Así mismo 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 debite del monto que será entregado en los desembolsos que correspondan, la suma que deba efectuar como pago por el Seguro de Vida y lo entregue directamente a la Aseguradora.
10. El pago de seguros y de los intereses que se generen por los desembolsos entregados en razón de la línea de crédito para la construcción aprobada, deberán ser cobrados a la Parte Deudora del crédito, de manera mensual desde el mes siguiente de efectuado(s) el/los desembolso(s) y de acuerdo a la respectiva tabla de pagos, existiendo gracia al pago de capital.
11. Si La Parte Deudora no se acercase a El Banco en el plazo de 10 días desde que fuere requerido, a firmar el instrumento correspondiente, EL BANCO queda facultado a declarar vencidas todas y cada una de las operaciones de crédito otorgadas mediante esta línea de crédito y a exigir su pago mediante los órganos y procedimientos legales establecidos.
12. Previo a cada desembolso La Parte Deudora deberá firmar el título de crédito respectivo. En cada desembolso se consolidará el monto de capital previamente entregado, junto al monto a entregar.
13. El primer desembolso de la línea de crédito para construcción se efectuará una vez constituida la garantía hipotecaria a favor del BIESS y cuando La Parte Deudora hubiere presentado los documentos necesarios que certifiquen que cuenta con las aprobaciones municipales del caso para comenzar a construir.
14. No podrá efectuarse un nuevo desembolso parcial si la Parte Deudora ha incumplido con su obligación respecto del avance de obra de la construcción en curso, esta, no es concordante con cada liberación parcial de fondos; o, si existe alguna modificación o ampliación superior al porcentaje de tolerancia establecido por el Banco y que no ha sido legalizada ante la municipalidad correspondiente dentro de los plazos otorgados.
15. La Parte Deudora acepta expresamente que en un plazo máximo de tres meses desde que se efectuó el último desembolso, se efectúe la última inspección requerida, a fin de verificar el término de la construcción financiada con la presente línea de crédito. En caso de que la obra no hubiese concluido o si el resultado final de la misma no fuese la vivienda financiada, el BIESS se encuentra plenamente facultado para ejecutar las sanciones establecidas en la Cláusula Octava: Vencimiento Anticipado de este instrumento.
16. Si en el informe de avance de obra que el perito fiscalizador presente al final, determina que estructuralmente la construcción es diferente al proyecto originalmente aprobado, que el uso o destino del crédito ha sido desviado a una construcción o fin diferente al autorizado, incumpliendo las condiciones establecidas por el BIESS, se procederá con la consolidación de los desembolsos efectuados más los montos correspondientes a seguros, gastos y pagos que el Banco hubiere efectuado por cuenta de la Parte Deudora, para la generación de la tabla de amortización respectiva, aplicando las sanciones establecidas en el Manual de Crédito e iniciando el cobro ordinario de las cuotas por el crédito otorgado.

**QUINTA.- GARANTÍA.**

Todas y cada una de las obligaciones que La Parte Deudora contrae en virtud de la línea de crédito otorgado en su favor, se encuentran garantizadas por la Hipoteca abierta que constituirá a favor del BIESS, sobre el inmueble referido en el numeral 3 de la cláusula segunda de este contrato. Para ello, la Parte Deudora deberá constituir, antes de que se realice el primer desembolso, hipoteca sobre el bien inmueble de su propiedad.

**SEXTA: UNIFICACIÓN DE CRÉDITOS Y CONSTANCIA DE LAS OBLIGACIONES.**

La Parte Deudora acepta expresa e irrevocablemente que en cualquiera de los casos previstos en este instrumento, en los cuales EL BIESS tenga derecho a declarar vencido anticipadamente el plazo del crédito objeto del presente contrato, de considerarlo conveniente para los intereses generales del BIESS, éste proceda con la unificación y activación de los desembolsos efectuados en una sola operación de crédito, con pagos periódicos y a efectuar dichos cobros de manera inmediata, siendo prueba suficiente del crédito otorgado, los registros magnéticos que indiquen que efectivamente se realizó(aron) el (los) desembolso(s) con la consiguiente generación de la obligación y/o los asientos contables que el Banco mantenga, sin que sea necesario la aceptación de La Parte Deudora.

La Parte Deudora acepta expresa e irrevocablemente, las condiciones establecidas en la presente cláusula y expresamente declara que en los casos anteriormente establecidos, renuncia a exigir la presentación de título de crédito alguno adicional al presente convenio para obligarse al pago de las obligaciones contraídas.

Finalmente La Parte Deudora declara que esta cláusula ha sido discutida con el Banco, que la ha entendido en toda su extensión y significado y que la acepta plenamente por así convenir a sus intereses y que nada tiene que reclamar al respecto.

**SÉPTIMA: PLAZO DE LA LÍNEA DE CRÉDITO.**

El plazo de esta Línea de Crédito es aquel que corresponde al cronograma de avance de obra, detallado en la cláusula Tercera del presente contrato; sin embargo podrá terminar antes del plazo establecido, por causas imputables a la falta de cumplimiento de las condiciones establecidas en este contrato por parte de La Parte Deudora, conforme a las cláusulas precedentes.

Se deja expresamente aclarado que todos los desembolsos efectuados durante la vigencia de la presente Línea de Crédito, independientemente de la vigencia de la misma, seguirán teniendo pleno vigor y vigencia hasta que sean efectivamente cancelados o novados.

**OCTAVA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.**

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 (de los) crédito(s) amparado(s) bajo esta Línea de Crédito, quedando facultado el Banco para demandar el pago de la totalidad del (de los) mismo(s) o unificar los desembolsos en un solo crédito con los pagos periódicos correspondientes:

1. En caso de que la Parte Deudora incumpla parcial o totalmente con los plazos establecidos en el cronograma de avance de obras, determinado en este contrato.
2. Si La Parte Deudora destinare los fondos recibidos en calidad de préstamo, a un fin diferente al acordado y aprobado mediante éste instrumento o los desviare de cualquier forma, el Banco, podrá dar por vencido el plazo de del crédito y cobrar el valor del mismo aplicando además una tasa de interés sobre los valores desembolsados, de hasta la Tasa Activa Efectiva Máxima, publicada por el organismo competente del gobierno ecuatoriano, para el segmento que corresponda, vigente a la fecha en que tal desvío de fondos fuere conocido por el Banco, sin que la parte deudora tenga nada que reclamar al respecto.
3. Si una vez requerida por El Banco, la Parte Deudora no se acercare, en el plazo de 10 días desde tal requerimiento, a suscribir elcontrato de crédito (y las tablas de amortización correspondientes).
4. Si El Banco comprobare que existe falsedad en los datos suministrados por La Parte Deudora que sirvieron para la concesión de la línea de crédito.
5. En caso de que La Parte Deudora o un tercero impidan a El Banco o a sus delegados, las inspecciones al inmueble hipotecado.

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.

**NOVENA: SEGURO DE INCENDIO Y LINEAS ALIADAS.**

La Parte Deudora, a su cuenta, contratará con la compañía de seguros que elija, misma que deberá estar legalmente constituida en el Ecuador y debidamente calificada por el BIESS, un seguro contra incendio, líneas aliadas, sobre el o los inmuebles que se hipotequen como garantía por las obligaciones asumidas por la PARTE DEUDORA. Proteger contra daños de la estructura física del bien inmueble asegurado, por la pérdida provocada por fuerza mayor o caso fortuito, debidamente comprobado; esto es, por el imprevisto que no sea posible resistir, como: Incendio y/o daños materiales causados por rayo, huracán, ciclones, terremoto y/o temblor, granizo, inundación, maremotos y deslaves.

Las pólizas deben ser previamente revisadas y aceptadas por EL BANCO, se emitirán a la orden de este o serán endosadas al mismo como beneficiario acreedor. 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, serán contratados por el valor de reposición del inmueble, por el plazo de vigencia del crédito, estos seguros serán contratados por el valor de reposición del inmueble, por el plazo de vigencia del crédito y serán activados previamente al desembolso del crédito materia del presente contrato.

La Parte Deudora autoriza para que, en caso de siniestro, se abone a la o a las obligaciones que estuvieren pendientes de pago, el valor que perciba por el seguro de incendio y líneas aliadas. 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 la póliza de incendio y líneas aliadas, autoriza expresamente a EL BANCO para que en su nombre y cargo, contrate con la compañía de seguros que este elija, un seguro contra incendio y líneas aliadas, sobre el o los inmuebles que se hipotequen como garantía por las obligaciones asumidas por la PARTE DEUDORA. El pago de 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, todos los riesgos serán de cuenta de LA PARTE DEUDORA y ninguna responsabilidad tendrá EL BANCO.

**DECIMA: SEGURO DE VIDA Y DESGRAVAMEN.-**

Conforme a lo establecido en la normativa vigente y en los manuales internos de EL BANCO, los créditos hipotecarios concedidos por el BIESS deben contar con un seguro de vida y desgravamen que brinde las seguridades necesarias a los recursos previsionales que han sido invertidos en la concesión del crédito objeto de este contrato, ante la eventualidad de la muerte del afiliado/jubilado contratante del crédito y que estará en vigencia desde el primer desembolso de los recursos, hasta la finalización del crédito. La Parte Deudora declara conocer las características y condiciones del seguro de vida y desgravamen y se somete a las mismas, sin tener nada que reclamar al respecto. Esta póliza deberá incluir las siguientes coberturas:

1. Desgravamen;
2. Seguro de Vida;
3. Incapacidad total permanente;
4. Enfermedades catastróficas; y,
5. Desempleo.

Las características y coberturas del seguro constarán especificadas en la póliza que al efecto emitan las compañías de seguros, las cuales deberán ser previamente aceptadas y calificadas por el BIESS, debiendo, en todo caso, cubrir, como mínimo, lo siguiente:

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 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 de 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 el pago de los dividendos del crédito se encuentren al día.

**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 comprobada. 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 el pago de los dividendos del crédito se encuentren al día.

**5. Cobertura Seguro de Vida.**

En caso de muerte del deudor(es), por cualquier causa, la Aseguradora devolverá al(os) derecho(s) habiente(s) el monto de capital cancelado por el afiliado hasta la fecha del siniestro. La parte deudora designará a los beneficiarios mediante el formulario de enrolamiento. En caso de no existir se entregara a quienes tengan derecho de acuerdo a las leyes establecidas.

**6. Cobertura De Desempleo.**

En caso de que el afiliado que se encuentre bajo relación de dependencia laboral, perdiere su empleo durante el plazo de vigencia del crédito contratado, la compañía de seguros indemnizará al asegurado con 6 cuotas del préstamo adquirido con el BIESS. Este valor será pagado por la compañía de seguros directamente al BANCO.

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.

En caso de que la PARTE DEUDORA no haya contratado por su cuenta, el seguro de vida y desgravamen a que hace referencia esta cláusula, autoriza expresamente a EL BANCO, para que en su nombre y cargo, contrate con la compañía de seguros que elija, dicho seguro. Este tendrá las características que constan especificadas anteriormente, y cubrirá, desde el instante del desembolso de los recursos, hasta la finalización del crédito. El pago de las primas respectivas, correrán a cargo del (los) deudor(es) quien(es) se acogerá(n) a las condiciones puntuales de las pólizas que contrate el BIESS. 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: DECLARACION ESPECIAL.**

La Parte Deudora declara que el inmueble materia del financiamiento será utilizado para su uso y de su familia cercana vivienda, entendiéndose 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 que dicho bien sea destinado un uso diferente al de vivienda.

El BIESS se reserva el derecho de verificar en todo momento y hasta antes del desembolso del valor del crédito, la capacidad de endeudamiento de la Parte Deudora; pudiendo, de haber variado dicha capacidad de endeudamiento, a dejar sin efecto la aprobación del crédito y exigir la devolución de los valores que la Parte Deudora hubiere recibido hasta ese momento.

**DÉCIMA SEGUNDA: DOMICILIO Y JURISDICCIÓN.**

Para los efectos contenidos en el presente documento, las partes renuncian domicilio y se someten a los jueces competentes de la ciudad en donde se suscribe este contrato, o de la que elija El Acreedor, y en caso de que el Banco decidiere ejercer la jurisdicción coactiva de la que se halle investido, se someten a la jurisdicción de 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.

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 TERCERA: NOTIFICACIONES.**

La Parte Deudora fija su domicilio para cualquier citación, notificación, aviso o comunicación que deban recibir, en …………………. de la ciudad de ………………….., siendo su correo electrónico: …………………….

La Parte Deudora se obliga a comunicar al Banco, por escrito, cualquier cambio que ocurriere en la dirección de su domicilio así como en su correo electrónico. De no hacerlo, cualquier citación, notificación, aviso o comunicación que el Banco dirija a la dirección y correo electrónico que tiene registrado la Parte Deudora, serán válidas y causarán plenos efectos jurídicos.

**DECIMA CUARTA: 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 la ciudad de …

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