

**DESCARGO DE RESPONSABILIDAD:** Banco BAC San José, S.A. (en adelante el “Banco”) advierte y deja constancia que, el presente documento es un borrador sin efecto legal alguno, el cual no obliga, vincula ni compromete al Banco a contratar un crédito bajo dichos términos. El presente borrador incluye los términos indicativos típicos para este tipo de créditos, los cuales podrán ser ajustados de conformidad con las condiciones acordadas entre el Banco y su cliente previo a la formalización del respectivo crédito.

**NÚMERO [...]- [...]:** Ante nosotros [...] y [...], Notarios Públicos con oficina abierta en la ciudad de [...], actuando conjuntamente en el protocolo del [...], debidamente autorizados al efecto por las partes, comparecen: **A)** el señor **[NOMBRE Y APELLIDOS]**, **[NACIONALIDAD]**, **[ESTADO CIVIL]**, **[DOCUMENTO DE IDENTIFICACION VALIDO]**, **[OCUPACION]** **[DIRECCION EXACTA]**, quien comparece en su condición personal y para los efectos de la presente escritura se denominará como “**EL DEUDOR**”, **Y DICE: I. CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO:** Manifiesta el compareciente **[NOMBRE Y APELLIDOS]**, de calidades dichas, y actuando en su condición personal que **BANCO BAC SAN JOSÉ SOCIEDAD ANÓNIMA**, cédula de persona jurídica número tres – ciento uno – doce mil nueve – veintiséis, en adelante denominado “**ACREEDOR**”, domiciliado en San José, Escazú, Edificio Centro Corporativo Plaza Roble en Terrazas B, le ha concedido un préstamo mercantil, por la suma de **[MONTO DEL CREDITO]**, moneda de curso legal de la República de Costa Rica, consecuentemente, se constituye en **DEUDOR** del **ACREEDOR** por dicha suma de principal, más los correspondientes intereses y demás responsabilidades pecuniarias, bajo los siguientes términos y condiciones: **PRIMERA – PRINCIPAL:** El préstamo mercantil concedido por el **ACREEDOR** al **DEUDOR**, es por la referida suma de **[MONTO DEL CREDITO]**, moneda de curso legal de la República de Costa Rica, en adelante el “**PRÉSTAMO**”. **SEGUNDA – PAGO DEL PRINCIPAL:** EL **DEUDOR** pagará al **ACREEDOR** el préstamo mercantil concedido mediante el pago de **[CANTIDAD DE CUOTAS]** cuotas mensuales, fijas consecutivas, pagaderas cada mes, calculadas a **[CANTIDAD DE MESES]** meses plazo, bajo el sistema de cuota nivelada. La última cuota será equivalente al saldo de la operación. El **DEUDOR** autoriza al **ACREEDOR** para que aumente el monto de la cuota en caso de que varíe la tasa de interés. **TERCERA – DEL PLAZO:** El plazo del **PRÉSTAMO** mercantil es de **[CANTIDAD DE**

**MESES]** contados a partir del día **TRES** del **[siguiente / presente]** mes, sea que vence el **TRES** de **[MES]** del año **DOS MIL [PLAZO DEL CREDITO]** Al vencimiento del plazo el DEUDOR deberá haber cancelado al ACREEDOR cualquier saldo al descubierto.

**CUARTA – INTERESES CORRIENTES:** A partir del día de hoy y durante **[PLAZO] años** el PRÉSTAMO mercantil devengará intereses corrientes sobre saldos insolutos a una tasa **FIJA** equivalente a **[PORCENTAJE] puntos** porcentuales anuales. A partir del **CUATRO** de **[MES]** del año **DOS MIL [AÑO DE REVISIÓN]** y durante el resto del plazo de este préstamo mercantil, el PRÉSTAMO mercantil devengará intereses corrientes sobre saldos insolutos a una **tasa variable, revisable y ajustable trimestralmente**, equivalente a **[PORCENTAJE] puntos** porcentuales por encima de la **TASA BÁSICA PASIVA** que indique el Banco Central de Costa Rica, durante este plazo la tasa de interés del presente préstamo no podrá ser en ningún momento inferior a **[PORCENTAJE] puntos** porcentuales anuales. Las fechas de revisión de la tasa de interés, serán los días **tres de cada uno de los meses de enero, de abril, de julio y de octubre de cada año**, comenzando a regir el nuevo interés para la cuota del mes siguiente. Si en el futuro hay cambios en las disposiciones legales que regulan la actividad bancaria, que tengan como resultado aumentar el costo para el ACREEDOR de mantener este PRÉSTAMO, entonces el ACREEDOR podrá incrementar su margen sobre la tasa de interés de referencia en el tanto necesario para cubrir el aumento. Dicho incremento también se hará si el aumento en el costo resulta de la desmejora en la categoría del DEUDOR que haga la Superintendencia General de Entidades Financieras. El incumplimiento en el pago completo del aumento de la cuota mensual en cualquier caso dará derecho al ACREEDOR para tener por vencido anticipadamente el PRESTAMO mercantil. **QUINTA – PAGO DE INTERESES:** Los intereses generados por el PRESTAMO mercantil establecido en el presente contrato, serán cancelados por el DEUDOR a favor del ACREEDOR, en forma mensual, fija, consecutiva y vencida. **SEXTA– CUOTA INICIAL: [PARA LA PRIMERA QUINCENA]** La cuota inicial que deberá pagar el DEUDOR a favor del ACREEDOR, por concepto de pago de principal e intereses bajo el sistema de cuota nivelada, será la suma de **[MONTO DE LA CUOTA MENSUAL] COLONES EXACTOS**, moneda de curso legal de la República de Costa Rica,

y posteriormente será revisada y ajustada de conformidad con lo establecido en la cláusula cuarta anterior. La primera cuota mensual se deberá pagar el día **TRES de [MES DE PAGO] del año DOS MIL [AÑO DE PAGO]**, fecha en que pagará la primera cuota completa más los intereses de hoy al **TRES de [MES DE VENCIMIENTO]**, y posteriormente será revisada y ajustada de conformidad con lo establecido en la cláusula cuarta anterior. **PARA LA SEGUNDA QUINCENA**] El día **TRES de [MES DE PAGO] del año [AÑO DE PAGO]**, el DEUDOR deberá pagar a favor del ACREEDOR una cuota inicial por concepto de pago de intereses corrientes generados desde el día de hoy y hasta el día **TRES de [MES DE PAGO] del año [AÑO DE PAGO]**, más la suma que por pago de seguros y otros cargos correspondan. A partir del día **TRES de [MES DE PAGO] del año [AÑO DE PAGO]**, la cuota mensual que deberá pagar el DEUDOR a favor del ACREEDOR, por concepto de pago de principal e intereses bajo el sistema de cuota nivelada, será la suma de **[MONTO DE LA CUOTA MENSUAL] COLONES EXACTOS**, moneda de curso legal de la República de Costa Rica, y posteriormente será revisada y ajustada de conformidad con lo establecido en la cláusula cuarta anterior. El incumplimiento del pago total de una o más cuota(s) mensual(es) antes dicha en las fechas pactadas se considera causal de vencimiento anticipado y da derecho al acreedor a tener por vencida en forma anticipada toda la deuda. Todos los demás pagos de la cuota mensual antes dicha se continuarán realizando los días **TRES** de cada mes o el día hábil siguiente cuando corresponda. El DEUDOR manifiesta conocer y aceptar que junto con la cuota mensual por concepto de pago de principal e intereses deberá cancelar además las sumas de los seguros que correspondan con la entidad aseguradora de su elección. El incumplimiento total o parcial del pago de las sumas que por concepto de seguros deba cancelar el DEUDOR, en cualquier momento dará derecho al ACREEDOR para tener por vencido anticipadamente el PRESTAMO mercantil, lo anterior sin perjuicio del derecho de imputación de pagos del ACREEDOR. **SÉTIMA – INTERESES MORATORIOS**: En su caso, el PRÉSTAMO mercantil devengará intereses moratorios a una tasa de interés equivalente a la tasa de interés corriente más **DOS** puntos porcentuales sobre esa tasa. **OCTAVA – CÁLCULO DE INTERESES**: Tanto los intereses corrientes como los moratorios, en su caso, se

calcularán sobre la base de tiempo “DÍAS EXACTOS DIVIDIDO ENTRE AÑO COMERCIAL”, es decir trescientos sesenta y cinco días dividido entre trescientos sesenta días. **NOVENA – COMISIÓN BANCARIA**: El DEUDOR deberá pagar al ACREEDOR una comisión bancaria equivalente al [PORCENTAJE] por ciento sobre la base del crédito, pagaderos por una sola vez y por adelantado, comisión que ha quedado debidamente cancelada en este acto. **COMISION POR PREPAGO**: El DEUDOR podrá realizar abonos extraordinarios a capital, en cuyo caso cancelará a favor de la Acreedora una comisión equivalente al **DOS por ciento** calculado sobre el monto de cada abono extraordinario realizado, en cuyo caso el DEUDOR se obliga a comprobar el origen de los fondos a satisfacción del ACREEDOR, lo anterior al tenor de la ley ocho mil doscientos cuatro, o Ley sobre Estupeficientes, sustancias psicotrópicas, Drogas de uso no autorizado, legitimación de capitales y actividades conexas. La imputación de pagos de la comisión de prepago queda a juicio exclusivo del ACREEDOR, lo que podrá hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después del remate del bien dado en garantía. **La comisión anteriormente descrita aplicará únicamente para abonos iguales o mayores a DIEZ MIL DÓLARES por MES, moneda del curso legal de los Estados Unidos de América o su equivalente en cólonos durante los primeros CINCO años del plazo del préstamo.** **COMISION POR PAGO ANTICIPADO**: El DEUDOR podrá en cualquier momento cancelar en un solo tracto la totalidad del saldo de capital adeudado, en cuyo caso cancelará a favor de la Acreedora una comisión equivalente al **DOS por ciento** calculado sobre el saldo de capital adeudado al momento de realizar la cancelación total, en cuyo caso el DEUDOR se obliga a comprobar el origen de los fondos a satisfacción del Acreedor, lo anterior al tenor de la ley ocho mil doscientos cuatro, o Ley sobre Estupeficientes, sustancias psicotrópicas, Drogas de uso no autorizado, legitimación de capitales y actividades conexas. La imputación de pagos de la comisión prepago queda a juicio exclusivo del ACREEDOR, lo que podrá hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después del remate del bien dado en garantía. **La comisión anteriormente descrita aplicará únicamente durante los primeros CINCO años del plazo del préstamo. SIN QUE**

**TOME NOTA EL REGISTRO:** El DEUDOR conoce y acepta que en caso de modificar de cualquier forma el presente contrato de préstamo mercantil a solicitud de éste (EL DEUDOR) ya sea por, pero no limitado a: cambio del plazo, incremento de crédito, cambio de tasa de interés (siempre y cuando no corresponda a un cambio de tasa de interés resultante de un **Evento de Reemplazo**), sustitución de garantía, novación de deudor(es), exclusión y/o inclusión de codeudor(es) o fiador(es), cambio de moneda, cambio de figura legal entre otras, el (los) DEUDOR(ES) deberá(n) pagar a favor del ACREEDOR la comisión bancaria que esté vigente al momento de la modificación requerida, así como los gastos legales y timbres registrales cuando correspondan previamente comunicadas y aceptadas entre las partes. **SIGUE TOMANDO NOTA EL**

**REGISTRO. DÉCIMA – OTRAS CONDICIONES DE PAGO A CARGO DEL DEUDOR Y A**

**FAVOR DEL ACREEDOR:** Manifiesta el DEUDOR que reconoce y acepta que los recursos desembolsados por el ACREEDOR para el presente préstamo, han sido obtenidos por este de líneas de crédito y/o captaciones en colones y que debe ser retribuidas en esa misma moneda. En consecuencia, y en virtud de lo establecido en el inciso j) del artículo cuarenta y nueve de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, el pago de este PRÉSTAMO debe hacerse necesariamente, en la moneda pactada, estipulación que es parte esencial de este contrato. Por lo tanto, el DEUDOR se compromete a hacer todos los pagos a que está obligado en virtud de este contrato en las oficinas del ACREEDOR en San José o en cualquiera de sus sucursales, en **COLONES**, unidad monetaria de la República de Costa Rica. Todo pago deberá ser realizado en dinero efectivo o cheque y en día hábil que para los efectos de esta escritura es cualquier día en que las oficinas del ACREEDOR estén abiertas al público o bien por medio de los diferentes medios de pago electrónicos que el ACREEDOR disponga para estos fines, tales como débito automático, transferencia electrónica de fondos, banca móvil, sucursal electrónica o bien aquellos medios electrónicos de pago que el Acreedor en el futuro pueda llegar a ofrecer. Asimismo, el DEUDOR se compromete a hacer todos los pagos a que está obligado a favor del ACREEDOR o a quien eventualmente se le haya cedido el crédito de conformidad con lo establecido en la cláusula **DECIMO SETIMA**, libres de cualquier deducción,

impuesto, tasa, carga, gravamen, retención o contribución. Si el DEUDOR estuviese obligado a deducir o retener suma alguna por cualquier motivo, este incrementará su pago de tal forma que el ACREEDOR reciba en todo caso la suma completa por concepto de cuota mensual a que tiene derecho según los términos y condiciones de esta escritura. El DEUDOR renuncia expresamente, aún en las circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, a invocar cualquier acción, defensa, demanda o contrademanda de o para pagar al ACREEDOR una suma menor o a suspender sus pagos, o para pagar en una moneda que no sea la pactada. **DÉCIMA PRIMERA – IMPUTACIÓN DE PAGOS:** La imputación de pagos queda a juicio exclusivo del ACREEDOR, por lo que podrá hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después del remate del bien dado en garantía. **DÉCIMA SEGUNDA – OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL DEUDOR:** El DEUDOR acuerda y expresamente se obliga, durante todo el plazo del presente PRÉSTAMO, a lo siguiente: **a)** A facilitar al ACREEDOR cualquier reporte solicitado por este último, relacionado con el presente PRÉSTAMO; **b)** A permitir la libre inspección de las instalaciones existentes o que llegaren a existir en la finca que por esta escritura se hipoteca, por inspectores o personeros del ACREEDOR debidamente acreditados y a colaborar con los inspectores del ACREEDOR para la realización del cometido de éstos, y, **c)** A suscribir y mantener vigente un seguro patrimonial y de vida sobre saldos deudores hipotecarios y a asegurar contra incendio, rayo y terremoto las instalaciones y construcciones existentes o que llegaren a edificarse en la finca que por esta escritura se hipoteca en garantía de este PRÉSTAMO mercantil, con la entidad aseguradora de su elección y mientras la deuda exista. También tomará, si califica para ello, un seguro de protección crediticia por desempleo. De igual manera deberá ceder y endosar dichas pólizas a favor del ACREEDOR, así como a evidenciar la renovación de las mismas. **d)** El DEUDOR se compromete a mantener asegurado el inmueble dado en garantía con el Instituto Nacional de Seguros o la entidad aseguradora que en su oportunidad defina el DEUDOR, las cuales deben cumplir con todos los requisitos de la ley, con las coberturas, montos de coberturas, acreencias, que el ACREEDOR solicite, obligándose también el DEUDOR a presentar al ACREEDOR periódicamente

los recibos de las primas de estos seguros. En caso de que el DEUDOR suscriba las pólizas de seguros antes indicadas con una entidad aseguradora distinta a la agencia de seguros del Banco ACREEDOR, el DEUDOR autoriza al ACREEDOR a cobrar la suma adicional pagadera en forma mensual de veinte dólares, moneda de curso de los Estados Unidos de América, o su equivalente en colones, pagaderos junto con la cuota del crédito por concepto de gastos administrativos en la gestión de validación de la renovación de las pólizas de seguro. Los pagos que debe realizar el DEUDOR en relación con dichas pólizas deberá realizarlos junto con la cuota mensual indicada en la cláusula **SEXTA** anterior, directamente en las oficinas centrales, sucursales o agencias del ACREEDOR en su condición de Agente Recaudador, si fuere aplicable al momento de hacer cada pago mensual de las cuotas convenidas y en adición a ellas. Queda expresamente establecido que la falta de cumplimiento total o parcial de lo anterior dará derecho al ACREEDOR, sin ulterior responsabilidad para éste, a pagar las pólizas y las renovaciones por cuenta del DEUDOR. En tal caso, los desembolsos efectuados por el ACREEDOR en la gestión de pago de las primas por seguros le serán reintegrados por el DEUDOR al ACREEDOR en forma inmediata, reconociéndole el DEUDOR al ACREEDOR intereses equivalentes a la tasa de interés moratoria, según los términos y condiciones del presente préstamo. El ACREEDOR se reserva el derecho de ampliar la cobertura de dichas pólizas en cuanto a su monto o los riesgos que cubre. Así mismo, durante todo el plazo del crédito y/o mientras la deuda exista, cada vez que el DEUDOR cambie de entidad Aseguradora, reconoce su obligación de comunicarlo de forma inmediata al ACREEDOR proporcionándole para tales efectos el nombre de la nueva entidad Aseguradora, así como toda aquella información y/o documentación que el ACREEDOR le solicite en relación a la(s) nueva(s) póliza(s) así como las renovaciones de dichas pólizas. En este mismo sentido, se obliga el DEUDOR a renovar por su cuenta y de forma oportuna todas aquellas pólizas que le hayan sido solicitadas por el ACREEDOR en el presente crédito, entendiéndose plenamente el DEUDOR que en todo momento deberá(n) la(s) finca(s) dada(s) en garantía en el presente crédito estar asegurada(s) con las pólizas y coberturas que el ACREEDOR le solicite. Manifiesta además el DEUDOR que conoce y acepta que constituye(n)

causal(es) de vencimiento anticipado del préstamo, facultando al ACREEDOR para solicitar el pago completo del saldo adeudado de forma inmediata cuando se presente una, algunas o todas, tales como pero no limitadas a las siguientes causales: i) el incumplimiento de comunicar al ACREEDOR de forma inmediata cualquier cambio entidad Aseguradora; ii) la negativa de proporcionar al ACREEDOR el nombre de la actual entidad Aseguradora; iii) la negativa de entregar de forma inmediata al ACREEDOR toda aquella la información y/o documentación que el ACREEDOR le solicite en relación a la(s) nueva(s) póliza(s); iv) el incumplimiento de mantener asegurada(s) con las pólizas y coberturas que el ACREEDOR le solicite, de la(s) finca(s) dada(s) en garantía en el presente crédito con la nueva entidad Aseguradora; v) el incumplimiento de la renovación oportuna de las pólizas que el ACREEDOR le solicite con la nueva entidad Aseguradora; vi) el no pago completo y oportuno de las primas por las pólizas de seguro que el ACREEDOR le solicite con la nueva entidad Aseguradora; vii) el incumplimiento de endosar dichas pólizas a favor del ACREEDOR con la nueva entidad Aseguradora. Tanto el(la) **DEUDOR(A)**, así como el(la) **CODEUDOR(A)** si lo(s) hubiere, declara(n) bajo la fe del juramento, debidamente apercibido(s) de las penas con que la ley castiga el delito de perjurio, que ha(n) sido informados por parte de Banco BAC San José S.A. de forma oportuna, clara, precisa y con anterioridad a la suscripción del presente contrato de crédito, que: **i)** en la presente operación de crédito únicamente el(la) compareciente **[NOMBRE DE LA PERSONA ASEGURADA]** ha(n) suscrito el(los) siguiente(s) seguro(s): **a) Seguro Patrimonial, [b) Seguro de Saldo Deudor], [c) Protección Crediticia por Desempleo]**, y será(n) quien(es) únicamente podrá(n) ser sujeto de una indemnización de las pólizas de seguro suscrita(s) en el tanto aplique la indemnización según las políticas de la empresa Aseguradora, **ii)** que Banco BAC San José S.A. le(s) ha ofrecido a todos los obligados del presente contrato de crédito la suscripción del(los) seguro(s) que corresponde(n) y también que se ha explicado de forma amplia y precisa las implicaciones que tendría la no suscripción de la(s) póliza(s) de seguro de este crédito, **iii)** que quien(es) no haya(n) suscrito la(s) póliza(s) junto con la suscripción del presente contrato de crédito podrá(n) hacerlo en cualquier momento durante la



vigencia del plazo del crédito, solicitud que hará(n) formalmente y por escrito a Banco BAC San José S.A. entendiéndose que una vez suscrita la póliza deberá pagar junto con la cuota mensual del crédito aquella(s) suma(s) que corresponda(n) por concepto de pago de prima de la(s) póliza(s) de seguro así como el costo por concepto de gastos administrativos en la gestión de validación de la renovación de las pólizas de seguro según se establece en el inciso d) de la cláusula **DÉCIMO SEGUNDA** anterior, **iv)** que entiende(n) y acepta(n) que es a partir de la suscripción del(los) contrato(s) de póliza(s) de seguro y el pago de la(s) prima(s) de dicha(s) póliza(s) es que inician los plazos y coberturas de dicho(s) seguro(s), **v)** que entiende(n) y acepta(n) que quien(es) no hayan suscrito la(s) póliza(s) de seguro(s) y pagado la(s) prima correspondiente(s) no tendrán derecho a ninguna indemnización relacionada a la(s) póliza(s) de seguro que no haya(n) contratado y pagado, debiendo cumplir solidariamente las obligaciones económicas pactadas en este crédito, **vi)** que el(los) deudor(es) asume(n) el compromiso de revisar constantemente y durante la vigencia del plazo del crédito que la(s) póliza(s) de seguro contratada(s) está(n) al día, con las coberturas correspondientes, y asumen de igual forma el compromiso de advertir al ACREEDOR si existe algún error, falencia o situación, que eventualmente pueda perjudicar a cualquiera de las partes de la contratación. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO PÚBLICO:** Tanto la(s) parte(s) deudora(s) antes dicho(s)(as) así como el propietario registral de la finca antes dicha, conocen y aceptan, por haber sido informados de forma clara, previa y precisa, que en caso de incumplir con la obligación de comunicar el cambio de entidad Aseguradora y vigencia de póliza en los términos indicados en la presente cláusula, el ACREEDOR podrá, a su entera discreción: **a)** tener por vencido de forma anticipada el presente crédito y solicitar el pago total en sede judicial, o bien, podrá: **b)** contratar en cualquier momento, por las veces que sean necesarias y mientras la deuda exista, las pólizas de seguros que se requieran con la entidad Aseguradora de elección del ACREEDOR, por lo que irrevocablemente autorizan e instruyen al ACREEDOR a pagar las primas de las pólizas que este último elija de acuerdo a las políticas que regulan la actividad bancaria en Costa Rica, quedando plenamente autorizado el ACREEDOR a cargar de forma

inmediata al saldo de la operación de crédito todas aquellas sumas pagadas por este concepto incluso, las sumas que formaran parte del saldo adeudado en caso de cobro judicial; de igual forma, de ser necesario y para tales fines, el ACREEDOR queda ampliamente facultado para contratar la confección un nuevo avalúo sobre los bienes dados en garantía a efecto de determinar su valor actual de mercado y poder asegurarlos con las pólizas de seguro y montos que considere pertinente, tomando para ello el valor actualizado del(los) inmueble(s), queda igualmente el ACREEDOR facultado para cargar el valor íntegro del costo del nuevo avalúo al saldo de la operación de crédito. Una vez que el DEUDOR y/o propietario registral entreguen en forma debida al ACREEDOR la información relativas a las pólizas de seguro y el Banco ACREEDOR lo considere pertinente, suspenderá el ACREEDOR por su cuenta el pago de las primas por las pólizas de seguro obligándose al DEUDOR y/o propietario registral a seguir pagando dichas pólizas junto con la cuota mensual del crédito, y en caso de nuevo incumplimiento el banco acreedor podrá elegir a su entera discreción tener por vencida la obligación, o bien, contratar nuevamente las pólizas de seguros que correspondan y cargar el costo a la operación según se dijo anteriormente. **SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO PÚBLICO.** e) De parte del DEUDOR, se asume el compromiso irrevocable, de que se mantendrá al día en el pago de los impuestos tales como, pero no limitados a impuestos municipales por bienes inmuebles e impuestos municipales por servicios públicos, y para el caso de fincas filiales, cuando aplique, al pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que deban de cancelarse a favor del Condominio, ya sean en ambos casos, actuales o futuros relacionados con el o los inmuebles dados en garantía en el presente crédito, la falta de cumplimiento total o parcial de esta obligación según corresponda, dará derecho al ACREEDOR de realizar cualquier pago que considere oportuno por cuenta del DEUDOR, y cargarlo a la operación de crédito, conservando para ello, el derecho de imputación de pagos sobre las sumas que el DEUDOR le entregue. Asimismo, el incumplimiento total o parcial de dicho pago según corresponda se considera causal de vencimiento anticipado. f) En caso de constitución de hipoteca de segundo grado y posteriores en grado, el DEUDOR se obliga a mantener al día los pagos que deban de hacerse a la

hipoteca de grado preferencial, en cuyo caso el no pago de una o más cuotas a la hipoteca de grado preferencial se considera causal de vencimiento anticipado y dando derecho al acreedor a tener por vencida en forma anticipada toda la deuda.

**SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO PÚBLICO.** g) En caso de atraso en el pago del PRÉSTAMO, de conformidad con el artículo treinta y seis bis y concordantes de la Ley Número siete mil cuatrocientos setenta y dos denominada Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, el DEUDOR se obliga a cancelar al ACREEDOR un cargo por concepto de costos de la gestión de cobranza administrativa del PRÉSTAMO, equivalente al cinco por ciento de la parte del abono al principal de la cuota respectiva que se encuentre en mora no pudiendo superar el monto de doce dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en colones. Dicho cargo aplicará a partir del quinto día de atraso del PRÉSTAMO y no podrá aplicarse más de una vez al mes. En caso de persistir el atraso en el pago del PRÉSTAMO el cargo por dicha gestión de cobranza administrativa se continuará aplicando para los meses siguientes. Este cargo es independiente a los intereses moratorios que el PRÉSTAMO pueda devengar, mientras éste no se encuentre al día. Asimismo, queda establecido que el cargo por gestión de cobranza administrativa que no haya sido cancelado formará parte del monto a cobrar en un eventual proceso judicial, siendo que el ACREEDOR se reserva el derecho de imputación de pagos. h) El DEUDOR otorga **PODER ESPECIAL** de forma amplia e irrevocable, de modo suficiente, por plazo indefinido, de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil a favor Banco BAC San José Sociedad Anónima para que en su condición de **ACREEDOR HIPOTECARIO** de la presente operación de crédito y beneficiario en el caso de pólizas de seguros, solicite la información que considere necesaria tanto por escrito, correo electrónico o por teléfono relacionada a la póliza de seguro que corresponda al crédito que en este acto se otorga. Quedo ampliamente facultado el ACREEDOR para liberar la confidencialidad de la información que mantienen las entidades aseguradoras o los intermediarios de seguros sobre el contenido de las pólizas de seguros que no se limita únicamente a las condiciones particulares, tal como, pero no limitada a la vigencia, las coberturas, la suma asegurada, los intereses

asegurados, las primas pagadas y los beneficiarios e inclusive a solicitar duplicados de la póliza y copias de los recibos de renovación de la póliza. El DEUDOR adquiere el compromiso irrevocable de mantener vigente este poder especial en las condiciones dichas y mientras la deuda exista. La finalidad de este poder especial es poder mantener un adecuado control de las coberturas del riesgo objeto de crédito de acuerdo con la regulación financiera. **SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO PUBLICO.**

**DÉCIMO TERCERA – OTRAS CONDICIONES:** a) El DEUDOR expresa e irrevocablemente renuncia a favor del ACREEDOR, a cualquier beneficio de prioridad en un eventual proceso ejecución; b) Durante el plazo del presente PRÉSTAMO mercantil, el DEUDOR adquiere el compromiso expreso e irrevocablemente de comunicar formalmente por escrito y de forma previa al ACREEDOR en caso de transmitir, vender, alquilar o enajenar, de cualquier forma la propiedad dada en garantía por medio de la presente escritura; c) Durante el plazo del presente PRÉSTAMO mercantil, el DEUDOR se obliga a no cambiar el destino de la propiedad dada en garantía por medio de la presente escritura, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito del ACREEDOR, que es el de casa personal de habitación. El DEUDOR se compromete a que en caso que varíe el destino del bien dado en garantía, por haber sido autorizado previamente por el ACREEDOR, procederá a realizar las modificaciones necesarias para el seguro del bien con el nuevo destino, aún y cuando eso pueda implicarle un aumento en el costo del seguro; d) Por requerimiento de las autoridades reguladoras, el DEUDOR autoriza inspecciones del bien dado en garantía como mínimo cada dos años cuando el Banco lo considerare necesario por cuenta del DEUDOR, el que autoriza irrevocablemente a que en caso de no cubrir dicho costo, este sea incluido en la próxima cuota de una de sus operaciones con el Banco. Además, como mínimo una vez al año el banco podrá solicitarle al DEUDOR actualizar su información financiera. **SIN QUE TOME NOTA EL**

**REGISTRO PUBLICO: CLAUSULA DE INFORMACIÓN GENERAL:** EL DEUDOR Y EL PROPIETARIO manifiestan que están informados, y que acepta que: En razón del procedimiento de formalización puede ser necesario requerir su firma y cooperación para la inscripción de la escritura de hipoteca favor del ACREEDOR. Asimismo, que en caso de que existan diferencias, en cuanto a los términos y condiciones bajo los que

se otorgó el crédito, y los que se consignen en la escritura o en correspondencia con el DEUDOR, privarán los de la aprobación del crédito, y se cooperará para las enmiendas necesarias a la presente escritura. De igual manera, pueden darse correcciones o actualizaciones en las cotizaciones que se remitan de parte del Banco. Asimismo, para efectos de trámite de inscripción ante el Registro Nacional, en caso de existir por cualquier motivo diferencias en cuanto al pago de impuestos o especies fiscales, se procederá a la cancelación inmediata, para poder concluir el trámite de inscripción y cancelar las sumas pendientes al Estado costarricense. La negativa injustificada por parte del DEUDOR en el cumplimiento total o parcial de lo indicado en la presente cláusula o bien el no pago de las sumas totales solicitadas por los conceptos dichos constituye vencimiento anticipado de la obligación y faculta al acreedor para exigir el pago total en sede judicial. Manifiesta el DEUDOR, que declara bajo la fe de juramento, debidamente apercibido de las penas con que la ley castiga el delito de perjurio, que acepta haber sido informado de forma clara y precisa por parte del Banco acreedor, de conformidad con el Acuerdo SUGEF UNO – CERO CINCO que corresponde al Reglamento para la Calificación de Deudores, sobre los alcances del avalúo realizado a la(s) finca(s) antes descrita(s), cuyo único fin es determinar su valor de mercado entendiéndose como el precio estimado que obtendría la entidad en caso de la venta del activo bajo las condiciones actuales del mercado (*loan to value*), considerándose para establecerlo el valor de mercado estimado del terreno y de la edificación, cuando corresponda, el detalle que justifique el cálculo del valor de mercado, año de construcción cuando corresponda, el grado de mantenimiento o conservación en que se encuentra, ubicación y el grado de liquidez, así como las afectaciones a que está sujeto (servidumbres, declaratorias de patrimonio arquitectónico o histórico, zonas protegidas, entre otras), consecuentemente eximen de toda responsabilidad al Banco ACREEDOR por eventuales controversias que puedan surgir tales como pero no limitadas a temas registrales, catastrales, judiciales, constructivos, cumplimiento de garantías, permisos de construcción, vicios ocultos, ya que entiendo y acepto que cada una ellas debe de dilucidarse con el Vendedor, Desarrollador o quien corresponda según sea el caso. **SIGUE TOMANDO NOTA EL**

**REGISTRO PUBLICO. DÉCIMO CUARTA – CASA DE HABITACIÓN:** Que el presente contrato de préstamo y la hipoteca que lo garantiza, forman parte de un programa de crédito para vivienda, diseñado para efectos de titularización, por lo que las condiciones de los créditos son favorables para el DEUDOR en relación con el resto del mercado, y es por eso que resulta necesario evitar que el DEUDOR especule con los créditos. En virtud de lo anterior y comprendiendo a plenitud dichas razones, el DEUDOR se obliga a utilizar el bien que por este medio se da en garantía, únicamente y exclusivamente como su vivienda, no pudiendo cambiar esa condición, lo anterior con la excepción indicada en la cláusula **DÉCIMO TERCERA** inciso b) anterior. En caso de incumplimiento de esta disposición por parte del DEUDOR, el ACREEDOR podrá dar por vencido anticipadamente el plazo del crédito y por exigible la totalidad del saldo de capital adeudado. **DÉCIMO QUINTA – CASOS DE INCUMPLIMIENTO:** EL DEUDOR conviene y acepta que la no inscripción en el Registro Público de esta escritura por causas imputables al DEUDOR, tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el inmueble que por medio de esta escritura se da en garantía; al igual que el no pago en tiempo y forma de los impuestos municipales por bienes inmuebles, servicios municipales, y cuotas ordinarias y extraordinarias que deban de hacerse al condominio cuando correspondan, sobre los activos o de cualquier otra naturaleza que pesen sobre el inmueble que por medio de esta escritura se da en garantía, al igual que la falta de cumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pecuniarias o no pecuniarias a cargo el DEUDOR y que se estipula en el presente documento, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida en forma anticipada la obligación y exigible toda la deuda. En caso de remate servirá de base el saldo de principal adeudado al momento de establecerse la ejecución, según liquidación del ACREEDOR. El DEUDOR consiente expresamente en este acto, de acuerdo con lo estipulado por el artículo setenta y uno de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional, para que en caso de un eventual cobro judicial promovido ante un incumplimiento de su parte, el ACREEDOR o la persona que ésta indique, sea designado como depositario judicial del bien otorgado en garantía. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO PUBLICO: I)** Manifiesta [**NOMBRE DEL PROPIETARIO REGISTRAL**],

de calidades antes dichas, bajo la fe del juramento, como propietario registral, que no existe ninguna otra operación de crédito con terceros en la cual se haya adquirido alguna obligación dineraria y en la cual se comprometa la finca antes dicha, por tanto garantiza que dicha finca no tiene otros pasivos, obligaciones, contratos o cualquier clase de compromisos contractuales o extracontractuales, a favor terceros. Manifiesta y se obliga que cualquier deuda que surgiere, de la índole que fuese, y que se hubiese adquirido o gestado con anterioridad al día de hoy, y que como consecuencia de la misma se imposibilite o dificulte temporal y/o permanentemente la inscripción de la hipoteca de **PRIMER** grado a favor de **Banco BAC San José S.A.**, que por medio de la presente escritura pública se otorga, será cancelada en su totalidad por su persona de forma inmediata, caso contrario queda facultado Banco BAC San José S.A. a interponer las acciones legales que correspondan. Hace la presente declaración jurada advertido de las penas por perjurio, que prevé el Código Penal y reitera que los datos son legítimos y verdaderos, y que los ha dado bajo fe de juramento. **I)** Manifiesta **[NOMBRE DEL PROPIETARIO REGISTRAL]**, de calidades antes dichas, bajo la fe del juramento, que el saldo de la operación de crédito en la cual figura como **ACREEDOR [BANCO, MUTUAL, COOPERATIVA, ASOCIACION SOLIDARISTA, ETC]**, según constancia de saldo de fecha **[FECHA DE EMISION DE LA CONSTANCIA DE SALDO]**, es actual, correcta y que corresponde al saldo de la única operación de crédito con dicha entidad financiera en la cual figura como garantía hipotecaria la finca anteriormente descrita. De igual forma manifiesta que no existe ninguna otra operación de crédito con terceros en la cual se haya adquirido alguna obligación dineraria y en la cual se comprometa la finca antes dicha, por tanto garantizo que dicha finca no tiene otros pasivos, obligaciones, contratos o cualquier clase de compromisos contractuales o extracontractuales, a favor terceros, todo lo anterior con excepción de la **Hipoteca de [GRADO DE LA HIPOTECA] Grado**, inscrita al **Tomo: [NUMERO], Asiento: [NUMERO], Consecutivo: [NUMERO], Secuencia: [NUMERO], Subsecuencia: [NUMERO]**, por lo que manifiesto y me obliga que cualquier deuda que surgiere, de la índole que fuese, y que se hubiese adquirido o gestado con anterioridad al día de hoy, y que como consecuencia de la misma se imposibilite o

dificulte temporal y/o permanentemente la inscripción de la hipoteca de primer grado a favor de Banco BAC San José S.A., que por medio de la presente escritura pública se otorga, a realizar la cancelación de dichas sumas en su totalidad de forma inmediata, caso contrario queda facultado Banco BAC San José S.A. a interponer las acciones legales que correspondan. Hace la presente declaración jurada advertido de las penas por perjurio, que prevé el Código Penal y reitera que los datos son legítimos y verdaderos, y que los ha dado bajo fe de juramento. **II)** De igual forma manifiesta el señor **[NOMBRE DEL PROPIETARIO REGISTRAL], Y EL DEUDOR**, conocer y aceptar que como parte del proceso de formalización y en caso de existir sumas pendientes de pago a favor de terceros, tales como pero no limitadas a créditos hipotecarios, responsabilidades dentro de fideicomisos y/o proceso(s) cobratorio(s) relacionados con la(s) finca(s) dada(s) en garantía, con la firma del presente documento queda autorizado de forma expresa a Banco BAC San José S.A. a no desembolsar la totalidad del monto del remanente hasta tanto: a) se haya demostrado que la(s) operación(es) de crédito y/o deuda(s) se ha(n) cancelado en su totalidad, por tanto y en virtud de lo anterior, me obligo a entregar a Banco BAC San José S.A. el correspondiente recibo de pago con evidencia de cancelación de la totalidad del saldo de la deuda o bien pago total de la responsabilidad asignada a la finca que se da en garantía cuando corresponda; queda facultado el ACREEDOR Banco BAC San José S.A. a su entera discreción de igual forma solicitar formal constancia de cancelación de saldo y/o responsabilidad según corresponda o, b) hasta que se haya firmado la(s) escritura(s) de cancelación de hipoteca(s) o firmado la escritura de liberación y devolución para el caso de la(s) finca(s) fideicometida(s) a favor del Fideicomitente según sea el caso, o bien finiquito(s) que corresponda(n), todo lo anterior a entera discreción de Banco BAC San José S.A. En virtud de lo anterior, el DEUDOR de calidades antes dichas, manifiesta su conformidad por haber sido informado de forma previa, clara, precisa y expresa por parte de Banco BAC San José S.A., que es su obligación el pago completo y oportuno de la cuota mensual de principal e intereses, así como los seguros correspondientes de este crédito en la forma pactada, lo anterior con total independencia de la fecha en que Banco BAC San José S.A. realice el desembolso, sea



este en forma total o parcial. **SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO PUBLICO.**

**DÉCIMO SEXTA – GARANTÍA:** En garantía del principal adeudado, intereses corrientes por todo el plazo de la presente obligación, intereses moratorios en su caso, primas de pólizas de seguros, e interés sobre las mismas, las costas procesales y/o personales de la eventual ejecución y de todas las demás obligaciones que el DEUDOR adquiere, otorga al ACREEDOR la siguiente GARANTÍA: **I. HIPOTECA de PRIMER GRADO** sobre la finca inscrita en el Registro de Bienes Inmuebles, al Partido de [PROVINCIA], matrícula de folio real número [NUMERO DE MATRICULA] – **CERO CERO CERO**, que se describe de la siguiente manera: **NATURALEZA:** [NATURALEZA], **UBICACIÓN:** situada en el Distrito [NUMERO] – [DISTRITO], Cantón [NUMERO] – [CANTON], de la provincia de [PROVINCIA], **LINDEROS:** al Norte [INDICAR], al Sur [INDICAR], al Este [INDICAR], y al Oeste [INDICAR], **MEDIDA:** [INDICAR] metros cuadrados, **PLANO CATASTRADO:** [INDICAR], plano del cual los suscritos notarios damos fe que está debidamente inscrito en Catastro Nacional y corresponde a la finca indicada. La hipoteca comprende cualesquiera mejoras presentes o futuras, que existieren o se hicieren en la finca hipotecada, aunque las mismas hubieren sido o fuesen hechas por terceros, así como cualquier diferencia de cabida en exceso que exista entre la medida que indique el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Catastro Nacional para dicha finca y la medida real de ella, con todo lo cual el DEUDOR está de acuerdo. **CONSENTIMIENTO:** Manifiesta el señor [NOMBRE Y APELLIDOS], [NACIONALIDAD], [ESTADO CIVIL], [DOCUMENTO DE IDENTIFICACION VALIDO], [OCUPACION] [DIRECCION EXACTA], quien comparece en su condición [PROPIETARIO REGISTRAL] / [CO PROPIETARIO REGISTRAL] / [BENEFICIARIO DEL REGIMEN DE HABITACION FAMILIAR] / [DUEÑO DEL USUFRUCTO] de demás calidades antes dichas, que consiente expresa, libre y voluntariamente en la constitución del gravamen hipotecario impuesto sobre la finca antes descrita, realizando en este acto las mismas renunciaciones y estipulaciones que el deudor. **DÉCIMO SEPTIMA – CESIÓN DEL CRÉDITO:** De conformidad con el artículo cuatrocientos noventa y uno del Código de Comercio, y cuatrocientos ochenta y tres, y un mil ciento cuatro del Código Civil, el DEUDOR autoriza expresa e irrevocablemente al ACREEDOR

para que, en cualquier momento, y dentro del plazo del PRÉSTAMO, ceda a un tercero con domicilio en Costa Rica o en el extranjero, el presente crédito, renunciando a la notificación de dicha cesión. Adicionalmente, en caso de que el(la)(los)(las) Deudor(a)(es)(as) requiera(n) de cualquier forma modificar el presente crédito o bien pretenda(n) realizar la cancelación total del mismo, se obliga(n) a comunicarlo formalmente al acreedor Banco BAC San José S.A. con un plazo no menor a cuarenta y cinco días naturales, con el objetivo que el ACREEDOR pueda realizar todas las gestiones que considere pertinentes en procura de la consecución de tal fin. **DÉCIMO OCTAVA – NOTIFICACIONES, COMUNICACIONES Y REQUERIMIENTOS:** De conformidad con los artículos cuatro, siete, diecisiete, diecinueve, veinte, veintiuno, veintidós, veintinueve, treinta y cuatro, y concordantes de la Ley de Notificaciones Judiciales, las partes dejan señalada la dirección ya indicada para el caso de una eventual notificación, sea esta judicial o extrajudicial, así como para cualquier comunicación o requerimiento, la cual se tendrá como válida si es notificada en la dirección que ha quedado consignada en esta escritura y que todas las partes manifiestan conocer y aceptar. Asimismo, las partes acuerdan que la eventual nulidad, ineficacia, o falta de validez, de cualquiera de las cláusulas de esta escritura, no implicará la del resto de las cláusulas las cuales se mantendrán en vigencia. Los suscritos notarios advirtieron a los comparecientes, en todos y cada uno de los conceptos en que aquí comparecen, el valor, consecuencias y trascendencia legales de las declaraciones, renunciaciones, manifestaciones y estipulaciones hechas en la presente escritura, quienes entendidos las aceptan plenamente. Los comparecientes, en los conceptos en que aquí comparecen, autorizan a los suscritos notarios a que expidan los testimonios o las certificaciones, literales o en lo conducente, de la presente escritura, que juzguen oportunas o consideren necesarias. Se hace constar que los honorarios de la presente escritura se facturan a través de **[PROVEEDOR DECLARANTE]**. Las partes autorizan, consienten y solicitan a los suscritos notarios que expidan la presente escritura en conotariado. Es todo. Extenderemos un primer testimonio para el ACREEDOR. Leído lo escrito a los comparecientes, lo aprobaron y

firmaron en la ciudad de San José, República de Costa Rica, a las **[HORAS]** del día **[DIA]**  
de **[MES]** del año dos **[AÑO]**.

BORRADOR