



FIDEICOMISO DE GARANTÍA [NOMBRE] – BANCO BAC SAN JOSÉ S.A. – DOS MIL [AÑO]

**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.

**CONTRATO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO**

Los suscritos, A) [NOMBRE Y APELLIDOS], [NACIONALIDAD], [ESTADO CIVIL], [DOCUMENTO DE IDENTIFICACION VALIDO], [OCUPACION] [DIRECCION EXACTA], quien comparece en su condición personal y para los efectos del presente contrato se denominará como “EL DEUDOR Y/O FIDEICOMITENTE CESIONARIO”, B) [NOMBRE Y APELLIDOS], [NACIONALIDAD], [ESTADO CIVIL], [DOCUMENTO DE IDENTIFICACION VALIDO], [OCUPACION] [DIRECCION EXACTA], quien comparece en su condición personal y para los efectos del presente contrato se denominará como “EL FIDEICOMITENTE ORIGINAL O CEDENTE”; C) [NOMBRE Y APELLIDOS], [NACIONALIDAD], [ESTADO CIVIL], [DOCUMENTO DE IDENTIFICACION VALIDO], [OCUPACION] [DIRECCION EXACTA], quien actúa en su condición de **CARGO** con facultades de **APODERADO GENERALÍSIMO SIN LÍMITE DE SUMA**, con facultades suficientes para este acto de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y tres del Código Civil, de la sociedad **NOMBRE DE LA FIDUCIARIA**, con cédula jurídica número CEDULA JURIDICA, sociedad domiciliada en DOMICILIO SOCIAL, sociedad y personería inscrita y vigente en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional, bajo

la cédula jurídica indicada, sociedad que para efectos del presente contrato se denominará el “FIDUCIARIO”; Y DICEN: **I. CONSTITUCIÓN DE CONTRATO DE CRÉDITO:** [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 **[MONTA DEL CREDITO] DOLARES EXACTOS**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, 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 **[MONTA DEL CREDITO] DÓLARES EXACTOS**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, 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] 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 el [CANTIDAD DE AÑOS] AÑO el PRÉSTAMO mercantil devengará intereses corrientes sobre saldos insolutos a una tasa fija, equivalente a [TASA DE INTERÉS] puntos porcentuales anuales. A partir del CUATRO DE [MES] DEL AÑO DOS MIL [AÑO] 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 [TASA DE INTERÉS] puntos porcentuales por encima de la tasa denominada Secured Overnight Financing Rate (“SOFR”) en su modalidad a plazo CME Term SOFR a tres meses, administrada por el Chicago Mercantile Exchange, según sea publicada en su sitio de internet: <https://www.cmegroup.com/market-data/cme-group-benchmark-administration/term-sofr.html> (o de quien eventualmente le sustituyere como Administrador de dicha tasa), durante este plazo la tasa de interés del presente préstamo no podrá ser en ningún momento inferior [TASA DE INTERÉS] puntos porcentuales anuales. El DEUDOR reconoce la tasa CME Term SOFR a tres meses publicada por el Chicago Mercantile Exchange o cualquier otra fuente de referencia pública y objetiva que consulte el ACREEDOR, como objetivamente determinada y de conocimiento público para los propósitos del artículo cuatrocientos noventa y siete del Código de Comercio de Costa Rica. La tasa CME Term SOFR a tres meses está sujeta a cambios periódicos y cada cambio en dicha tasa de interés causará simultáneamente un cambio efectivo en la suma de intereses que deberá cancelar el DEUDOR al ACREEDOR. 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 – DETERMINACIÓN DE LA TASA DE INTERÉS CORRIENTE ANTE ILEGALIDAD O INDETERMINACIÓN.** Es expresamente entendido y aceptado por el ACREEDOR y el DEUDOR que, la fórmula de cálculo de la tasa de interés corriente aplicable al PRÉSTAMO será reemplazada de forma inmediata para efectos de este Contrato si: (i) el administrador Chicago Mercantile Exchange (“**Administrador**”) de la tasa CME Term SOFR a tres meses (la “**Tasa de Referencia**”) dejare de proveer la tasa al público en general o (ii) si el Administrador de la Tasa de Referencia aplicable, su regulador o alguna autoridad con jurisdicción sobre el Administrador o sobre el ACREEDOR, hiciera un anuncio público estableciendo que la Tasa de Referencia ya no es fiable o representativa (en ambos supuestos un “**Evento de Reemplazo**”). Si sucediera un Evento de Reemplazo, el ACREEDOR

inmediatamente aplicará al saldo de principal del PRESTAMO existente a ese momento, una nueva tasa de interés corriente de referencia, nacional o internacional, bajo su exclusivo criterio, pero siempre bajo el entendido de que:

(i) en caso de un Evento de Reemplazo de la tasa CME Term SOFR a tres meses, las partes acuerdan desde ahora, utilizar como nueva tasa de interés corriente de referencia para este Contrato, la tasa denominada Prime Rate; (ii) Si la tasa Prime no estuviere disponible al momento del Evento de Reemplazo de la tasa CME Term SOFR a tres meses o si posteriormente se diere un Evento de Reemplazo de la tasa Prime, el ACREEDOR inmediatamente seleccionará, bajo su exclusivo criterio, una nueva tasa de referencia nacional o internacional pero siempre: (a) respetando que la nueva tasa de referencia sea objetiva y de conocimiento público, (b) procurando considerar las tasas de referencia que pudieren estar siendo utilizadas y/o recomendadas en los mercados internacionales y (c) actuando de buena fe para razonablemente procurar que la nueva tasa de interés corriente de referencia (la "**Tasa Sustituta**") seleccionada, no tenga un impacto significativo sobre el PRESTAMO. Una vez seleccionada la Tasa Sustituta, la nueva tasa de interés corriente será calculada por el ACREEDOR sumando a dicha Tasa Sustituta los puntos porcentuales necesarios (el "**Nuevo Margen**") para que la tasa de interés corriente que el DEUDOR deberá pagar al ACREEDOR al momento de la sustitución sea equivalente a la última tasa de interés corriente aplicable al PRESTAMO en la fecha de pago inmediatamente anterior al Evento de Reemplazo. El Nuevo Margen se fijará al momento del reemplazo y se seguirá utilizando para calcular la tasa de interés corriente aplicable al PRESTAMO en cada subsiguiente fecha de revisión de la tasa de interés corriente. El Nuevo

Margen únicamente será modificado si en el futuro ocurriere un nuevo Evento de Reemplazo que justifique la repetición del procedimiento aquí previsto o si se diere una renegociación expresa y por escrito entre las partes de los términos del presente Contrato. Cualquier situación de cambio en la Tasa de Referencia deberá ser notificada oportunamente por el ACREEDOR, quién notificará también al DEUDOR sobre el Nuevo Margen, la nueva fórmula de cálculo de la tasa de interés corriente y cualquier otra información requerida por ley o por autoridad competente. Dicha notificación será hecha mediante comunicación escrita en el estado de cuenta o en el correo electrónico registrado por el DEUDOR en la base de datos del ACREEDOR. El DEUDOR tendrá un plazo de quince días hábiles, contados a partir de recibida la notificación, para comunicar por escrito al ACREEDOR su rechazo a la Tasa Sustituta establecida por el ACREEDOR, y en caso de que no lo manifieste así por escrito al ACREEDOR dentro de dicho plazo, se entenderá para los efectos del PRESTAMO que la Tasa Sustituta ha sido aceptada por el DEUDOR y comenzará a regir a partir de la notificación de la determinación de la Tasa Sustituta al DEUDOR. En caso de que el DEUDOR no acepte la Tasa Sustituta establecida por el ACREEDOR, el DEUDOR deberá cancelar anticipadamente en su totalidad el PRESTAMO dentro de los ciento veinte días calendario siguientes a la fecha de su aviso de no aceptación de la Tasa Sustituta, sin ninguna penalidad o comisión de prepago. El hecho que el DEUDOR no acepte la Tasa Sustituta y tampoco cancele el PRESTAMO dentro del referido plazo de ciento veinte días, será considerado como un caso incumplimiento del PRESTAMO y facultará al ACREEDOR para declarar vencido anticipadamente el PRESTAMO y proceder con el cobro judicial o extrajudicial del mismo, según

corresponda. **SETIMA – CUOTA INICIA Y SIGUIENTES:** [PARA LA PRIMERA QUINCENA] La cuota 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 [MONTOS DE LA CUOTA MENSUAL] DÓLARES EXACTOS, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, 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 [MONTOS DE LA CUOTA MENSUAL], moneda de curso legal de los Estados Unidos de América,, 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(s) 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. **OCTAVA – 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** por ciento de esa tasa. **NOVENO – 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. **DECIMA – 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 del ACREEDOR 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 Estupefacientes, 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 del ACREEDOR 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 Estupefacientes, 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.** 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, inclusión de CLÁUSULA DE DISPOSICIÓN PATRIMONIAL, 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. **DÉCIMO PRIMERA – 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 moneda extranjera que deben 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 **DÓLARES**, unidad monetaria de los Estados Unidos del América. 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, éste 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 a al ACREEDOR una suma menor o a suspender sus pagos, o para pagar en una moneda que no sea la pactada. **DÉCIMA SEGUNDA – 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 TERCERA – 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(s) finca(s) traspasada(s) en propiedad fiduciaria, por inspectores o personeros del ACREEDOR debidamente acreditados y a colaborar con los inspectores del ACREEDOR para la realización del cometido de éstos; **c)** A suscribir y mantener vigente un seguro patrimonial y de vida sobre saldos deudores y a

asegurar contra incendio, rayo y terremoto las instalaciones y construcciones existentes o que llegaren a edificarse en la finca traspasada en propiedad fiduciaria que garantiza 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(los) inmueble(s) dado(s) 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, 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 **SÉTIMA** 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, entendiendo 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., entendiendo 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 TERCERA** 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. 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.; **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 los cuales están incluidos en la cuota de crédito, 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(los) inmueble(s) dados en garantía en el presente crédito, así como al pago del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda regulado en la Ley número ocho mil seiscientos ochenta y tres, cuando corresponda. 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 al saldo de principal adeudado en 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 que el DEUDOR desee constituir nuevos contratos de crédito y constitución de fideicomisos de garantía a favor del FIDEICOMISARIO, en los cuales se garantice nuevos préstamos mercantiles con el inmueble fideicometido antes dicho, el DEUDOR se obliga a mantener al día todos los pagos que deban de hacerse a los fideicomisos de garantía preexistentes, el incumplimiento total o parcial de una o varias obligaciones pecuniarias o no a cargo del deudor en los fideicomisos

preexistentes se considera causal de vencimiento anticipado y dando derecho al FIDEICOMISARIO a tener por vencida en forma anticipada todas las deudas; **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 cólones. 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 S.A. para que en su condición de **FIDEICOMISARIO ACREEDOR** 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. Queda ampliamente facultado el **FIDEICOMISARIO 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. **DÉCIMA CUARTA – 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 FIDEICOMISARIO ACREEDOR en caso de transmitir, vender, alquilar o enajenar, de cualquier forma la propiedad dada en garantía por medio del presente contrato, reservándose el FIDEICOMISARIO ACREEDOR el derecho de aprobar o no la autorización correspondiente para tales fines; **c)** Durante el plazo del presente PRÉSTAMO mercantil, el DEUDOR se obliga a no cambiar el destino de la propiedad dada en garantía 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 ACREEDOR lo considere 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 ACREEDOR. Además, como mínimo una vez al año el Banco ACREEDOR podrá solicitarle al DEUDOR actualizar su información financiera. **CLAUSULA DE INFORMACIÓN GENERAL:** El FIDEICOMITENTE ORIGINAL **NOMBRE Y APELLIDOS**], así como el DEUDOR, de calidades dichas, manifiestan que están informados, y aceptan que: En razón del procedimiento de formalización puede ser necesario requerir su firma y cooperación para la inscripción de la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria a favor del FIDUCIARIO. 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 el Contrato de Crédito y Constitución de Fideicomiso de Garantía o en correspondencia con el DEUDOR, privarán los de la aprobación del crédito, y se cooperará para las enmiendas necesarias ya sea a la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria y/o al Contrato de Crédito y Constitución de Fideicomiso de Garantía. 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

FIDEICOMISO DE GARANTÍA [NOMBRE] – BANCO BAC SAN JOSÉ S.A. – DOS MIL [AÑO]

procederá a la cancelación inmediata, para poder concluir el trámite de inscripción y cancelar las sumas pendientes al fisco 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. El DEUDOR 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 finca antes descrita, 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 exime 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 es entiendo y acepto que cada una ellas debe de dilucidarse con

el Vendedor, Desarrollador o quien corresponda según sea el caso. **DÉCIMA QUINTA – CASA DE HABITACIÓN:** Que el presente Contrato de Crédito y Constitución de Fideicomiso de Garantía 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 **DÉCIMA CUARTA**, inciso c) 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. **DÉCIMA SEXTA – CASOS DE INCUMPLIMIENTO:** El DEUDOR conviene y acepta que la no inscripción en el Registro Nacional de la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria de la finca antes dicha por causas imputables al DEUDOR, tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el inmueble que 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 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 estipulan en el presente documento, dará derecho al

ACREEDOR a tener por vencida en forma anticipada la obligación y exigible toda la deuda. El DEUDOR expresamente renuncia a su domicilio, a los requerimientos de pago y los trámites de juicio ejecutivo. **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. I) Manifiesta [NOMBRE DEL FIDEICOMITENTE], de calidades antes dichas, bajo la fe del juramento, que sobre la finca dada en garantía en este préstamo mercantil, 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 que se describirá mas adelante, 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 escritura de traspaso en propiedad fiduciaria de la finca dada en garantía en favor de Banco BAC San José S.A., 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.

I) Manifiesta [NOMBRE DEL FIDEICOMITENTE], 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 que se describirá más adelante. 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 que se describirá más adelante, 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 obligo 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 escritura de traspaso en propiedad fiduciaria de la finca dada en garantía a favor de Banco BAC San José S.A., se obliga 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 prevee 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 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. **DÉCIMA SETIMA – 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 que el DEUDOR requiera de cualquier forma modificar el presente crédito o bien pretenda realizar la cancelación total del mismo, se obliga 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. **DÉCIMA 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 este contrato 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, entendiéndose cuando se hable de “documento” el presente donde consta el contrato de crédito, y el

FIDEICOMISO DE GARANTÍA [NOMBRE] – BANCO BAC SAN JOSÉ S.A. – DOS MIL [AÑO]

Fideicomiso, el cual a su vez contendrá como si fuera parte del mismo la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria mediante la cual se traspasa al Fiduciario el bien dado en garantía. **DÉCIMO NOVENA – 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, éste constituye a favor del ACREEDOR un **FIDEICOMISO DE GARANTIA**, según los términos y estipulaciones que se indican de seguido. **II. CONSTITUCIÓN DE CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA:** Manifiestan los contratantes que suscriben en forma irrevocable el presente Contrato de Fideicomiso de Garantía, que se registrará por las siguientes cláusulas y normas: **ANTECEDENTES:** Que **BANCO BAC SAN JOSÉ S.A.**, en adelante denominado indistintamente como “EL BANCO ACREEDOR”, “EL ACREEDOR”, o “EL FIDEICOMISARIO ACREEDOR”, otorgó a favor de **[NOMBRE DEL DEUDOR]** un crédito bajo las condiciones establecidas en la primera parte de este documento, y para los efectos de este contrato denominado “EL CREDITO GARANTIZADO”, por un **[MONTO DEL CREDITO] DOLARES**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Que en virtud de lo anterior, los comparecientes suscriben en forma irrevocable el presente **Contrato de Fideicomiso de Garantía**, que se registrará por las siguientes cláusulas y normas: **PRIMERO – DEL NOMBRE:** Con el propósito de identificar y separar la actividad del Fideicomiso de la del Fiduciario y la propia del Fideicomitente, el mismo se denominará "**FIDEICOMISO DE GARANTÍA – [NOMBRE DEL DEUDOR] – BANCO BAC SAN JOSÉ S.A. – DOS MIL [AÑO]**", y constituye un Fideicomiso de Garantía, con cláusula de planeamiento patrimonial

cuando la contenga. **SEGUNDO – DE LOS SUJETOS:** Los sujetos del presente contrato son los siguientes: **A) DEUDOR Y/O FIDEICOMITENTE CESIONARIO:** [NOMBRE DEL DEUDOR] **B) EL FIDEICOMITENTE ORIGINAL Y/O CEDENTE:** [NOMBRE DEL PROPIETARIO] que desde ya manifiesta, **que consiente en el traspaso y que el mismo sea garantía del crédito del DEUDOR.** **C) FIDUCIARIO** las partes designan a: **NOMBRE DE LA FIDUCIARIA,** **D) FIDEICOMISARIO ACREEDOR: BANCO BAC SAN JOSÉ S.A. TERCERO – DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO:** El Fideicomiso tendrá como finalidad: **A)** Garantizar al Fideicomisario ACREEDOR, el cumplimiento y debido pago del préstamo concedido a favor del DEUDOR, según lo establecido en este documento; **B)** Garantizar al Fideicomisario ACREEDOR, que mientras existan saldos sobre el crédito otorgado, el bien fideicometido que responde por tales saldos permanecerá en propiedad fiduciaria y en custodia del Fiduciario; **C)** Que en caso de incumplimiento de los términos y condiciones del préstamo, o demás obligaciones, por parte del DEUDOR o del FIDEICOMITENTE ORIGINAL cuando ello aplique, proceda el Fiduciario a vender el inmueble que se traspasa al presente fideicomiso. Si el producto de la venta del bien no alcanzare para cancelar la obligación, el Fideicomisario podrá interponer los recursos y/o acciones legales necesarias en contra del DEUDOR, quien se da por enterados y acepta en este momento dicha disposición; **D)** Que en caso de cumplimiento en la cancelación total del crédito por parte del DEUDOR, el Fiduciario proceda, según corresponda: **i)** traspasar el bien aquí recibido a favor del DEUDOR, **ii)** traspasar el bien aquí recibido a quien se instruya de conformidad con la cesión de derechos de la **Cláusula K** que se indica más adelante, o **iii)** a mantenerlo en Fideicomiso para los

efectos de lo establecido en la cláusula de planeamiento patrimonial, en caso de que hubiera. **CUARTO – DEL BIEN FIDEICOMETIDO**: Para cumplir con el fin del presente Fideicomiso de Garantía, el FIDEICOMITENTE ORIGINAL traspasó en propiedad fiduciaria **NOMBRE DE LA FIDUCIARIA** quien por medio de su representante aceptó, la finca inscrita en el Registro de Bienes Inmuebles, al Partido **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]**. La finca se encuentra libre de anotaciones y gravámenes y con los impuestos de toda clase al día, y cuotas condominales al día cuando estas apliquen. El traspaso en propiedad fiduciaria antes mencionado consta en la escritura pública número **[NUMERO]**, otorgada ante el Notario Público **[NOMBRE DEL NOTARIO]** en el tomo **[NUMERO DE TOMO]** de su protocolo escritura de las **[HORA]** horas del día **[DIA]** de **[MES]** del año **[AÑO]** siendo dicha escritura de traspaso en propiedad fiduciaria parte integral del presente contrato de Fideicomiso de Garantía. El inmueble fideicometido, se traspasa en propiedad fiduciaria, pero permanecerá en depósito gratuito del DEUDOR y/o el FIDEICOMITENTE CESIONARIO, según corresponda, por mera tolerancia de su propietario, y con poder para utilizarlo. Es entendido y expresamente convenido, que el bien dado en fideicomiso responde tanto por el crédito indicado, como por todas sus eventuales ampliaciones y modificaciones, y abarca todas las mejoras y

construcciones que se realicen en el futuro en el inmueble traspasado. En caso de efectuarse la ejecución del presente Fideicomiso, por cualquiera de la causas indicadas en este documento, el Fiduciario procederá con el desahucio administrativo, de conformidad con lo indicado en el artículo ciento tres siguientes y concordantes de la Ley número nueve mil trescientos cuarenta y dos denominada Código Procesal Civil. Si de las inspecciones realizadas por el Fideicomisario ACREEDOR resultare una desmejora importante en el bien fideicometido, que motivare un descenso en su precio, el Fideicomisario ACREEDOR podrá a través del Fiduciario, solicitar al FIDEICOMITENTE CESIONARIO y/o al DEUDOR, según aplique, la constitución de garantías adicionales para cubrir el faltante o a su discreción, solicitar al Fiduciario la ejecución del fideicomiso. Si la ejecución se produce, el producto de la venta de la finca fideicometida se aplicará como se indica adelante en este contrato, o a elección del Fideicomisario ACREEDOR, podrá mantenerse dicho producto como patrimonio fideicometido para continuar con el fin del presente fideicomiso.

**QUINTO – DEL FIDUCIARIO: A) DE LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES:** a) El Fiduciario no podrá aceptar la afectación de cualquier manera del bien en fideicomiso, la cancelación del contrato ni la modificación del plazo sin la autorización previa del Fideicomisario ACREEDOR, estableciendo éste de previo la forma en que tal autorización debe ser concedida; b) El Fiduciario no está obligado a darle seguimiento al estado de las operaciones de crédito citadas, pero deberá mantener en el expediente del contrato de fideicomiso copia de los avisos de atraso que le remita el Fideicomisario ACREEDOR; c) Tanto el FIDEICOMITENTE CESIONARIO como el Fideicomisario exoneran al Fiduciario y a sus funcionarios

de cualquier reclamo, queja, demanda, acción o responsabilidad por el cumplimiento de lo establecido en este contrato; **d)** Para el caso en que terceras personas pretendieran derechos sobre el bien fideicometido, el Fiduciario ejercerá aquellas acciones que estime necesarias para su defensa, debiendo además notificar por escrito tal situación al FIDEICOMITENTE CESIONARIO y al Fideicomisario ACREEDOR, para que ellos por su cuenta realicen la mejor defensa para sus intereses, en todo caso, el DEUDOR deberá reintegrar al Fiduciario aquellos gastos en que incurra para el cumplimiento de lo aquí indicado, y de no ser así tiene derecho el Fiduciario de liquidar parcial o totalmente el patrimonio fideicometido a efectos de cobrarse dichas erogaciones. **B) DE LAS INSTRUCCIONES DEL FIDUCIARIO:** El Fiduciario se sujetará a lo antes establecido y a las siguientes instrucciones: **a) TRASPASO DEL BIEN FIDEICOMETIDO:** Luego de que transcurra el plazo del préstamo mercantil, y siempre y cuando se encuentre totalmente cancelada la obligación del DEUDOR con el Fideicomisario ACREEDOR, y exista la expresa autorización de éste, el Fiduciario traspasará el bien: **i)** a favor del DEUDOR, **ii)** o bien a favor de quien se instruya de conformidad con la cesión de derechos de la **Cláusula K** que se indica más adelante, o **iii)** a mantenerlo en Fideicomiso para los efectos de lo establecido en la cláusula de planeamiento patrimonial, en caso de que hubiera; **b) VENTA DEL BIEN:** Ante el atraso en el pago de una o más mensualidades de capital e intereses, del préstamo indicado, por parte del DEUDOR, del incumplimiento en el pago total de la cuota mensual y los seguros correspondientes, por parte del DEUDOR, o bien el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones pecuniarias o no contraídas por este y/o el FIDEICOMITENTE CESIONARIO, el Fideicomisario ACREEDOR notificará por escrito

al FIDEICOMITENTE CESIONARIO y EL DEUDOR, quienes tendrán **quince días hábiles** para normalizar la situación. De lo contrario el Fideicomisario ACREEDOR notificará al Fiduciario el cual es instruido irrevocablemente por el FIDEICOMITENTE CESIONARIO y por EL DEUDOR para que proceda con la venta del patrimonio Fideicometido de acuerdo con el siguiente procedimiento: Uno) El bien fideicometido será ofrecido por una base equivalente al saldo adeudado de la deuda garantizada al momento de la ejecución según liquidación del Fideicomisario ACREEDOR que al efecto se presente. Dos) El Fiduciario, procederá a publicar un aviso en un periódico de circulación nacional, donde haga la oferta de venta, indicando los términos que estime necesarios en cuanto a precio y características del bien según se indique en el Registro Nacional, Sección Inmuebles, tales como pero no limitados a: naturaleza, ubicación, linderos, medida, plano catastrado, gravámenes y/o anotaciones, y cualquier otra que conforme a la ley sea esencial para tal fin, Señalando la fecha límite para la recepción de ofertas y el día y hora en que se realizará la subasta. Tres) La venta la realizará el Fiduciario directamente y de lo cual se dejará constancia mediante formal acta notarial que será confeccionada por el Notario Público elegido de forma exclusiva por la Fiduciaria, acta notarial en la cual se hará constar la hora, la fecha y el lugar fijado para llevar a cabo la venta según las condiciones indicadas en el Edicto publicado, poniendo la Fiduciaria todo su empeño para lograr el mejor precio posible. Cuatro) De no haber postores oferentes, el Fiduciario realizará un segundo remate con un intervalo de **quince días hábiles** después de haberse celebrado el primer remate, con una rebaja del veinticinco por ciento de la base original. En caso de ser necesario realizar un tercer remate, con un



intervalo de **quince días hábiles** después de haberse celebrado el segundo remate, éste se llevará a cabo por el cincuenta por ciento de la base original. En adelante, y para los demás intentos, si se dan, la subasta se realizará al mejor postor sin sujeción de base. Cinco) A partir del primer remate, el Fideicomisario ACREEDOR podrá adjudicarse el bien fideicometido por la base. Seis) El bien podrá ser comprado por quien realice la mejor oferta, ya sea por terceros, por el FIDEICOMITENTE CESIONARIO, o bien podrá ser recibido en pago por el Fideicomisario ACREEDOR en caso de que no existan ofertas, ello en abono al crédito. Siete) Para participar en la subasta, cualquiera que ella sea, dentro de la hora inmediata anterior a la apertura de ofertas, el postor deberá depositar ante el Fiduciario un cincuenta por ciento del precio base del bien fideicometido, mediante cheque certificado o cheque de gerencia a la orden del Fiduciario; si no hiciera tal depósito, o si el Fideicomisario no lo hubiera relevado de esa obligación parcial o totalmente por cualquier razón, el postor no podrá participar en la subasta respectiva. Queda exento de la obligación de depósito previo el Fideicomisario. Ocho) Cuando algún participante se adjudique los bienes fideicometidos en cualquiera de los remates, deberá pagar al Fiduciario el precio total ofrecido, dentro de los tres días hábiles siguientes, mediante transferencia electrónica, cheque certificado o de gerencia de cualquiera de los bancos del Sistema Bancario Nacional. Nueve) En el caso de que cualquier adjudicatario en cualquiera de los remates no hiciere el pago total y efectivo del precio ofrecido en la subasta respectiva dentro del plazo indicado, éste se tendrá por insubsistente y el Fiduciario entregará un treinta por ciento del depósito al Fideicomisario como indemnización fija de daños y perjuicios, y el resto en abono

FIDEICOMISO DE GARANTÍA [NOMBRE] – BANCO BAC SAN JOSÉ S.A. – DOS MIL [AÑO]

a los créditos a efecto de que ésta lo abone al pago de las sumas adeudadas; **c)** LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO: Una vez cancelado el préstamo totalmente, se tendrá por liquidado definitivamente el Fideicomiso de Garantía. En caso de que no se haya realizado la venta del bien, éste será entregado y traspasado: **i)** a favor del DEUDOR, **ii)** a favor de quien se instruya de conformidad con la cesión de derecho de la **Cláusula K** que se indica más adelante, o **iii)** a mantenerlo en Fideicomiso para los efectos de lo establecido en la cláusula de planeamiento patrimonial, en caso de que hubiera; **d)** EL PRODUCTO DE LA VENTA: El Fiduciario aplicará el producto de la venta indicada en el punto anterior, en el siguiente orden: Uno) A la comisión del Fiduciario y gastos relacionados con la eventual venta del bien, así como cualquier otro gastos en que tanto la Fiduciaria como el Fideicomisario ACREEDOR hayan incurrido; Dos) A los intereses corrientes y moratorios que estuvieren pendientes de pago; y Tres) El excedente al pago de cualquier saldo de la obligación. Si con el producto de la venta se cancelaren en su totalidad todas las sumas adeudadas en relación con el préstamo mencionado y hubiese alguna suma sobrante, se procederá conforme lo regule y disponga la Ley Número cuatro mil seiscientos treinta y uno así como el Reglamento sobre la Distribución de Utilidades por la Venta de Bienes Adjudicados. Corresponderá al Fideicomisario ACREEDOR la imputación de los pagos recibidos del Fiduciario. De quedar pendiente de liquidar algún saldo, éste será cubierto por el DEUDOR directamente al Fideicomisario ACREEDOR, quedando por tal hecho el Fiduciario, libre de toda responsabilidad. El Fiduciario no será responsable si el producto de la venta no alcanza para la cancelación total de la operación. **SEXTO – DEL FIDEICOMITENTE Y EL DEUDOR: A)** EL FIDEICOMITENTE CESIONARIO y el DEUDOR

renuncian irrevocablemente a modificar las condiciones del presente contrato. Podrán rescindirlo antes del plazo, pero para ello deberá el DEUDOR pagar en su totalidad las sumas adeudadas en virtud del crédito, al igual que toda suma que se encontrare pendiente por concepto de intereses, comisiones, honorarios notariales, timbres registrales, impuestos de traspaso, demás gastos y costos que estuvieren pendientes de pago en relación con el mismo; **B)** El DEUDOR se obliga a mantener debidamente aseguradas según lo indicado anteriormente, las edificaciones que existan o llegaren a existir en la propiedad objeto de este fideicomiso, darle el mantenimiento necesario y mantener al día el pago de los seguros, tasas e 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, así como al pago del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda regulado en la Ley número ocho mil seiscientos ochenta y tres, cuando corresponda, efectos de que la misma tenga las mejores condiciones de conservación y valor del mercado. Asimismo, el DEUDOR se obliga a pagar, junto con la cuota del crédito, los impuestos por bienes inmuebles y servicios públicos correspondientes por la propiedad Fideicometida, para lo cual procederán a entregar dichas sumas al Fiduciario, para que este realice dichos pagos, siendo que el Fiduciario queda autorizado desde ya para solicitar al Banco ACREEDOR que proceda a realizar los débitos necesarios, en forma automática, de la cuenta del DEUDOR con el Banco

ACREEDOR, para la cancelación de dichas sumas, pudiendo incluso realizar el débito para cubrir por adelantado el equivalente al pago de dos trimestres de esos impuestos. De igual forma las partes autorizan e instruyen al Fiduciario para que, en función del aumento de la base imponible con ocasión de la declaración municipal y pago del impuesto de bienes inmuebles así como del pago de impuesto de servicios públicos, aumente la suma mensual que por concepto de dichos impuestos debe pagar el DEUDOR junto con la cuota mensual del crédito; el no pago de dicho aumento en la cuota mensual en los términos dichos por parte del DEUDOR faculta al ACREEDOR a tener por vencida de forma anticipada la deuda y solicitar el pago total, lo anterior sin perjuicio del derecho de imputación de pagos de la ACREEDORA; **C)** El FIDEICOMITENTE CESIONARIO y el DEUDOR se comprometen a comunicar al Fiduciario en forma inmediata cualquier situación que perjudique al bien fideicometido o la buena marcha de este fideicomiso; **D)** Corresponde al FIDEICOMITENTE CESIONARIO y al DEUDOR, según corresponda, pagar de inmediato al Fiduciario aquellas sumas de dinero que constituyan sus honorarios en la forma aquí pactada, así como todos aquellos gastos referentes a avalúos de la(s) finca(s) fideicometida(s), constitución de este fideicomiso y su terminación, venta y liquidación de activos del fideicomiso en ejecución de su propósito y todos los que resulten de la administración y ejecución del fideicomiso. El giro deberán hacerlo el FIDEICOMITENTE CESIONARIO y/o el DEUDOR según corresponda, con el solo aviso del Fiduciario, sin que quepa discusión de ninguna naturaleza para proceder al giro respectivo, con la obligación del Fiduciario de mantener detalle documental de las partidas a cubrir. De igual forma, tanto el DEUDOR como el FIDEICOMITENTE CESIONARIO o

FIDEICOMITENTE ORIGINAL según corresponda, reconocen su obligación y adquieren el compromiso irrevocable que, una vez que se hayan cancelado todas las obligaciones pecuniarias o no indicadas en el presente fideicomiso, contarán con un plazo máximo no prorrogable de treinta días hábiles en donde deberán comparecer ante el Notario Público de su elección para formalizar la escritura pública de devolución del bien fideicometido a favor del FIDEICOMITENTE ORIGINAL o FIDEICOMITENTE CESIONARIO según corresponda, lo anterior de conformidad con el artículo seiscientos sesenta y dos del Código de Comercio, en cuyo caso deberá el DEUDOR o el FIDEICOMITENTE CESIONARIO cancelar de forma inmediata y por su cuenta exclusiva todas aquellas sumas por concepto de timbres registrales, impuesto de traspaso y honorarios legales que correspondan para lograr la debida inscripción registral a su nombre. En caso de incumplimiento de lo indicado en el párrafo anterior, las partes deberán cancelar a favor del FIDUCIARIO la suma mensual correspondiente al **CERO PUNTO SETENTA Y CINCO POR CIENTO** del valor fiscal de cada bien traspasado en propiedad fiduciaria, **MAS el impuesto de valor agregado (IVA) que corresponde** pago que necesariamente deberá de realizarse en dólares exactos, moneda corriente de los Estados Unidos de América, por cada mes que cada bien traspasado en propiedad fiduciaria, se mantenga inscrita en propiedad fiduciaria, no pudiendo exceder el plazo máximo de **SEIS MESES** pero no pudiendo ser en ningún caso dicho pago mensual inferior a cien dólares exactos, moneda corriente de Estados Unidos de América por cada bien traspasado en propiedad fiduciaria, constituyendo dicho porcentaje la suma mensual a que tiene derecho la Fiduciaria para cubrir sus costos de administración. En el caso que haya transcurrido el plazo de SEIS MESES antes

indicado verificando la FIDUCIARIA que los bienes traspasados en propiedad fiduciaria aún se mantienen a su nombre en el Registro Nacional, las partes desde ya autorizan e instruyen irrevocablemente al FIDUCIARIO para que proceda con la venta de los bienes que aún se mantengan traspasados en propiedad fiduciaria, siguiendo para ello el procedimiento indicado en la Cláusula **QUINTA**, inciso B) del presente Contrato de Fideicomiso de Garantía. La Fiduciaria queda facultada para que una vez sea cancelada la totalidad de dicha suma por costos de administración a comparecer ante el Notario Público a firmar la escritura de devolución del bien fideicometido en los términos dichos. Es entendido que, siempre que se exprese en este contrato la obligación de un pago a realizar por el FIDEICOMITENTE CESIONARIO y por el DEUDOR, ello significa que tal pago lo es por su cuenta y que deberá hacerlo con fondos propios o tomándolos del fideicomiso, para lo cual autoriza desde ya al Fiduciario, para que los tome, en caso de que existan fondos suficientes. Igualmente, corresponde al FIDEICOMITENTE CESIONARIO, pagar los impuestos, tasas, planillas, cargas sociales, seguros, erogaciones y cualesquiera otros gastos que demandare la administración de la finca fideicometida y su aplicación a los fines del fideicomiso. Se entiende que en aquellos casos en los que se haya acordado que el bien fideicometido no sea devuelto al FIDEICOMITENTE CESIONARIO una vez cancelado el crédito al Fideicomisario ACREEDOR, la obligación de pagar los gastos o sumas referidas anteriormente corresponde sólo al DEUDOR; **E)** Si por causas imputables al FIDEICOMITENTE, la finca no pudiere ser traspasada al Fiduciario, o si al finalizar el presente contrato, no pudiere ser traspasada al FIDEICOMITENTE CESIONARIO o al DEUDOR, o a la persona que corresponda,

deberán indemnizar al Fiduciario por los gastos y erogaciones que ello le ocasionare, incluyendo el pago de sus honorarios, de conformidad con lo dispuesto al respecto en este contrato, salvo causas de fuerza mayor o caso fortuito; **F)** El FIDEICOMITENTE CESIONARIO y/o el DEUDOR, para el caso de que se vaya a realizar alguna construcción en la propiedad fideicometida, deberá tomar aquellas medidas necesarias en protección de sus trabajadores, lo cual incluye el pago de los correspondientes seguros a favor de éstos; **G)** Si en razón de que así estuviera pactada la cesión de derechos del FIDEICOMITENTE ORIGINAL a favor del DEUDOR, aquellas obligaciones que le correspondieren al primero, serán asumidas sin discusión por el segundo, de ahí que en este documento se pueda hacer referencia a ambos o a uno sólo de ellos; pero siempre ello es en el entendido de que si hubiere operado la cesión de derechos a favor del DEUDOR, este es el obligado a cumplir con las obligaciones que inicialmente fueran naturales para el FIDEICOMITENTE ORIGINAL. Si la cesión de derechos hubiere operado, aquellas notificaciones o comunicaciones que debieran hacerse al FIDEICOMITENTE ORIGINAL, ahora serán realizadas al FIDEICOMITENTE CESIONARIO Y/O al DEUDOR. **SÉTIMO – DEL FIDEICOMISARIO:**

**A)** El Fideicomisario ACREEDOR tendrá derecho, corriendo por cuenta del DEUDOR los gastos que ello implique, a realizar inspecciones al bien fideicometido al menos cada dos años o cuando las considere oportunas sobre la propiedad entregada en fideicomiso, verificar el mantenimiento que la misma reciba y el pago oportuno y calidad de los seguros con que haya sido cubierta, ya sea por medio de su Sección de Crédito, la Auditoría Interna o Externa, que se contratare para ésta u otras inspecciones, en cuyo caso notificará por escrito al

Fiduciario y al FIDEICOMITENTE CESIONARIO tal decisión con indicación de los nombres y números de cédulas de los funcionarios designados para llevarlo a cabo; **B)** Tanto el Fiduciario como el Fideicomisario ACREEDOR no tendrán ninguna responsabilidad sea cual fuere la índole, de las obras que por construcciones, reparaciones o remodelaciones se realicen en el inmueble fideicometido, así como tampoco responderán por defectos de construcción, desastres naturales, o cualquier otra causa imputables al hombre o a la naturaleza, reclamos laborales ni profesionales, nuevos avalúos fiscales del inmueble, o cualquier responsabilidad que represente consecuencias pecuniarias, anotaciones o gravámenes judiciales. La responsabilidad de la construcción de cualquier obra, reparación o remodelación que se realicen en el inmueble fideicometido será del FIDEICOMITENTE CESIONARIO y/o del DEUDOR y quedarán en beneficio del inmueble sin que el FIDEICOMITENTE CESIONARIO pueda exigir reembolso alguno por estos conceptos; **C)** De ninguna forma será responsable el Fiduciario, ni el Fideicomisario ACREEDOR, de las condiciones registrales, topográficas, geológicas, catastrales o cualesquiera otras, del bien fideicometido; ni tampoco lo es por la calidad, o condiciones técnicas, estructurales, arquitectónicas, o de cualquier otra especie, de las construcciones o edificaciones que se encuentren en el bien fideicometido. La revisión, y aprobación de todas estas condiciones, son obligación exclusiva del DEUDOR, quien manifiesta que ha realizado las revisiones correspondientes antes de la firma de este contrato y que se encuentra conforme. **OCTAVO – NORMAS DE CARÁCTER GENERAL:** **A)** Este contrato podrá terminarse por: **a)** La cancelación total de las deudas; **b)** La venta del bien según se ha estipulado en este



Fideicomiso; **c)** Por convenio expreso entre fideicomitentes, Fideicomisario ACREEDOR y Fiduciario; y **d)** Lo indicado en el artículo seiscientos cincuenta y nueve del Código de Comercio; **B)** En todo lo no previsto en el presente contrato, las partes se atenderán para su interpretación a las normas contenidas en el Código de Comercio y cualquier otra disposición que sobre la materia aplique al Fiduciario; **C)** El plazo del presente contrato irrevocable será de [PLAZO], AÑOS, contados a partir de la suscripción del presente documento. En todo caso, la vigencia del Fideicomiso será la misma de los créditos garantizados, incluyendo sus prórrogas. En caso de que los créditos presenten un atraso o sean prorrogados por el Fideicomisario ACREEDOR, se mantendrá vigente el contrato de fideicomiso, de manera que en todo momento garantice al Fideicomisario ACREEDOR la recuperación del crédito; **D)** El Fiduciario devengará por concepto de honorarios una tarifa mensual de [MONTO], DOLARES, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más el impuesto al valor agregado (IVA), que deberá ser pagada por el DEUDOR junto con la cuota del crédito, pudiendo el Fiduciario solicitar que se realicen para ello las deducciones necesarias de la cuenta del DEUDOR con el Banco ACREEDOR. En caso de que el Fiduciario realice la ejecución y/o venta del bien, devengará una comisión adicional equivalente al dos punto cinco por ciento sobre la estimación de la ejecución, entendiéndose por ésta el monto de capital e intereses por los cuales sale a primer remate el bien fideicometido; **E)** De parte del DEUDOR o del FIDEICOMITENTE CESIONARIO, este contrato no podrá ser cedido total ni parcialmente, traspasado ni gravado bajo ninguna circunstancia, ni el bien fideicometido y aún no liberado, mientras existan saldos o garantías vigentes en la operación de crédito, sin el

consentimiento previo y por escrito del Fideicomisario ACREEDOR; **F)** Si por cualquier circunstancia el Fiduciario estuviese imposibilitado de continuar en su cargo, el DEUDOR y/o el FIDEICOMITENTE CESIONARIO autorizan al Fideicomisario ACREEDOR para que designe un sustituto a su conveniencia. El Fideicomisario ACREEDOR, podrá además realizar la sustitución del Fiduciario en casos de ejecución del Fideicomiso, de tal modo que los trámites de la ejecución sean realizados por el Fiduciario especialmente designado para ello por las partes; **G)** Con excepción expresa de la solicitud, trámite y desalojo del inmueble fideicometido mediante el desahucio administrativo, y de la ejecución del bien dado en garantía, las restantes controversias, diferencias, disputas o reclamos que pudieran derivarse del presente contrato de fideicomiso, o del negocio y la materia a que éste se refiere, o el incumplimiento en obligaciones no pecuniarias o que no tengan repercusión en mantener el crédito al día o conservar adecuadamente la garantía, liquidación, interpretación o validez serán sometidas en primera instancia a conciliación de conformidad con los reglamentos del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, a cuyas normas las partes se someten en forma voluntaria e incondicional. Las audiencias de conciliación se llevarán a cabo en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, en San José, República de Costa Rica. La conciliación será dirigida por un conciliador designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. En caso de que la controversia no sea resuelta al cabo de tres sesiones de conciliación, o en el evento de que queden aspectos sin resolver dentro del proceso conciliatorio, el conflicto se resolverá por medio de arbitraje de derecho de conformidad con los

reglamentos del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, a cuyas normas las partes se someten en forma voluntaria e incondicional. El conflicto se dilucidará de acuerdo con la legislación costarricense. El lugar del arbitraje será el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. El arbitraje será resuelto por un tribunal arbitral conformado por tres árbitros. Los árbitros serán designados por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. El laudo arbitral se dictará por escrito, será definitivo, vinculante para las partes e inapelable, salvo recurso de revisión o de nulidad. Una vez que el laudo se haya dictado y adquirido firmeza, producirá los efectos de cosa juzgada material y las partes deberán cumplirlo sin demora. Quien funja como conciliador no podrá integrar el tribunal arbitral en el mismo asunto. Los procesos y su contenido serán absolutamente confidenciales. Los gastos relacionados con el proceso de conciliación y arbitraje, incluyendo los honorarios del conciliador y de los árbitros, los asumirán las partes en igual proporción, salvo que en el acuerdo conciliatorio o en el laudo arbitral se disponga otra cosa. Cada una de la partes cubrirá los honorarios de sus abogados y asesores. Todo esto sin perjuicio de la obligación de reembolso de cualquier gasto que le corresponda pagar a la parte perdedora a favor de la parte ganadora. Para estos efectos, el laudo deberá condenar a la parte perdedora al pago de esos gastos, incluidos los honorarios profesionales de asesores legales. De conformidad con lo pactado por las partes, en vista de que el inmueble fideicometido ha sido traspasado al fiduciario, pero permanece en depósito gratuito del fideicomitente por mera tolerancia de su dueño, su eventual desalojo deberá tramitarse mediante un desahucio administrativo, sin que a este

punto le resulte aplicable la presente cláusula arbitral; **H)** Para cumplir con el fin del Fideicomiso, el FIDEICOMITENTE ORIGINAL traspasa al Fiduciario, en propiedad fiduciaria, sin pago de suma alguna, libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones y con los impuestos territoriales y municipales al día, la finca descrita en la cláusula cuarta anterior. El traspaso de la finca del Partido de **[PROVINCIA]**, matrícula de folio real **[NUMERO DE FINCA] – CERO CERO CERO** se estima en la suma de la suma de **[MONTO], DOLARES EXACTOS**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Esta estimación lo es únicamente para efectos fiscales y no representan el monto por el cual responde la propiedad fideicometida, ya que los mismos están compuestos por el saldo insoluto adeudado al fideicomisario ACREEDOR, en virtud del préstamo específico mencionado; **I)** Notificaciones: Para los efectos del presente contrato, las partes señalan para oír notificaciones las direcciones ya indicadas en este documento; **J)** El Fiduciario por este medio otorga **PODER ESPECIAL** de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil por plazo indefinido a favor de **[NOMBRE DEL DEUDOR]**, a efectos de que pueda en su nombre realizar toda clase de trámites, procesos, y gestiones, tendientes a obtener la prestación de los servicios básicos de agua, luz, electricidad, telefónicos, y municipales que correspondan para la propiedad dada en fideicomiso, pudiendo firmar para ello aquellos formularios o solicitudes que las autoridades u órganos administrativos provean o soliciten para tales efectos. No obstante, el pago de dichos servicios públicos y municipales, será obligación exclusiva del DEUDOR, quien deberá mantenerlos al día, **quien además debe asegurarse de que los recibos salgan a su nombre, y no a nombre del Fiduciario.** **K) CESION DE DERECHOS DE**

**FIDEICOMISO:** Manifiesta el FIDEICOMITENTE ORIGINAL [NOMBRE], de calidades y condición dichas, que **CEDE** en este acto en forma irrevocable y definitiva libres de todo gravamen y anotación todos los derechos, responsabilidades, obligaciones que en particular indica el ordenamiento legal, que como FIDEICOMITENTE ORIGINAL del Contrato de Fideicomiso antes indicado le corresponden a favor de [NOMBRE CESIONARIO], de calidades indicadas, quien acepta la cesión, liberando de toda responsabilidad a la mencionada cedente, y asumiendo cómo cesionario todos los derechos y obligaciones propias del FIDEICOMITENTE ORIGINAL. **El FIDEICOMITENTE CESIONARIO en forma expresa manifiesta haber sido quién designó de acuerdo a su exclusivo criterio, al Fiduciario del presente Fideicomiso, de manera tal que releva en forma irrestricta a la cedente, de cualquier eventual responsabilidad por tal designación.** La cuantía de la presente cesión se estima para la finca del Partido de [PROVINCIA] matrícula de folio real [NUMERO DE FINCA], - **CERO CERO CERO**, es por la suma [MONTO] **DOLARES**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Tanto el FIDEICOMITENTE CEDENTE como el FIDEICOMITENTE CESIONARIO reconocen y aceptan que mediante la presente cesión de derechos no se está eximiendo o dejando de pagar el impuesto de traspaso o cualquier otro impuesto, carga, tasa o timbre de Registro Nacional o al Estado Costarricense que pudiera corresponder conforme con las leyes de la República de Costa Rica, siendo que las obligaciones fiscales serán sufragadas en su totalidad por el FIDEICOMITENTE CESIONARIO en el momento en que opere el traspaso del dominio de la propiedad del bien inmueble a una persona distinta del FIDEICOMITENTE ORIGINAL, eximiéndose de cualquier responsabilidad al

Fiduciario o al Banco ACREEDOR. El FIDEICOMITENTE CESIONARIO Y/O el DEUDOR manifiesta que conoce y acepta el Reglamento y Administración del Condominio que regula el inmueble relacionado con el presente contrato en caso de que aplique. **Tanto el Fiduciario como el Fideicomisario del presente Fideicomiso, manifiestan conocer y aceptar, sin restricción alguna, la cesión de derechos, responsabilidades y obligaciones antes realizada.** **CLÁUSULA DE PLANEAMIENTO PATRIMONIAL:** (I) Que en este acto [NOMBRE Y APELLIDOS DEUDOR], de calidades dichas, conjuntamente con las demás partes involucradas en el presente contrato, han acordado ampliar el presente contrato de fideicomiso de garantía mencionado, incluyendo una CLÁUSULA DE PLANEAMIENTO PATRIMONIAL al mismo que se dirá y nombrando como beneficiarias de la indicada cláusula a [NOMBRE Y APELLIDOS BENEFICIARIO], [NACIONALIDAD], [ESTADO CIVIL], [DOCUMENTO DE IDENTIFICACION VALIDO], [OCUPACION] [DIRECCION EXACTA], (II): La CLÁUSULA DE PLANEAMIENTO PATRIMONIAL que se adiciona al contrato de fideicomiso referido dice lo siguiente: **CLÁUSULA DE PLANEAMIENTO PATRIMONIAL:** Solicita [NOMBRE Y APELLIDOS DEUDOR], de calidades dichas que en caso de su fallecimiento se siga el siguiente procedimiento, en el tanto sea posible: (a) Que de existir un seguro de vida o de saldos deudores asociado al crédito que ha recibido, con el pago de dicha póliza de parte del ente asegurador, se proceda al pago de la deuda y saldos mantenidos con el Fideicomisario ACREEDOR, o bien, se abone hasta donde alcance. (b) Que una vez canceladas las obligaciones con la indemnización de la póliza de seguro, y pagados cualesquiera gastos en que haya incurrido el Fiduciario y que fueran adeudados, proceda el Fiduciario a traspasar la propiedad

a quien se ha designado como beneficiario en la CLÁUSULA DE PLANEAMIENTO PATRIMONIAL de este Fideicomiso. (c) Que en caso de imposibilidad de traspasar la propiedad a la mencionada persona, o en que caso de que surja contención por terceras personas que aleguen mejor derecho sobre el bien fideicometido, proceda el Fiduciario a iniciar el proceso sucesorio correspondiente, pudiendo además iniciar la ejecución del Fideicomiso en aquellos casos en que el Fideicomisario ACREEDOR así lo instruya por no haber podido cobrar las pólizas correspondientes, y por estar en mora la operación de crédito, y entregando si lo hubiere el sobrante de la venta, después de pagarse en su totalidad al Fideicomisario ACREEDOR, a la Sucesión. (d) **[NOMBRE Y APELLIDOS DEUDOR]**, de calidades dichas indica que las anteriores manifestaciones las hacen bajo un criterio de buena fe y transparencia, sin que existan terceros que puedan pretender un mejor derecho sobre la propiedad fideicometida, o existan situaciones y/o obligaciones que puedan afectar el cumplimiento de su voluntad en caso de su fallecimiento, de tal modo que exonera al Fiduciario de cualquier responsabilidad en caso de que surjan controversias que imposibiliten el cumplimiento de su voluntad en cuanto a la disposición del bien fideicometido.

**L) DE LA DECLARACIÓN DEL REGISTRO DE TRANSPARENCIA Y BENEFICIARIOS FINALES:** El Fiduciario, de conformidad con la regulación vigente, será el único responsable de la presentación de la declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF) del presente Fideicomiso en el sitio web “Central Directo” del Banco Central de Costa Rica, lo que necesariamente deberá realizar en el plazo establecido por dicha regulación para tales efectos. En ese sentido, expresamente en este acto y hasta tanto no se extinga formal y totalmente el

FIDEICOMISO DE GARANTÍA [NOMBRE] – BANCO BAC SAN JOSÉ S.A. – DOS MIL [AÑO]

Fideicomiso, las partes instruyen y facultan al Fiduciario para incluir en el sistema respectivo la información relacionada con los datos identificativos del Fideicomiso y todas sus partes, incluyendo información personal de cada parte y/o sus beneficiarios finales, a la que por cualquier medio tenga acceso. Asimismo, en virtud que la normativa requiere la identificación de todas las partes del Fideicomiso, hasta el nivel de persona física, el FIDEICOMITENTE y el Fideicomisario, y cualquier otra persona o estructura jurídica, costarricense o extranjera, que por cualquier causa o en cualquier condición forme parte del Fideicomiso, estará en la obligación de suministrar al Fiduciario, de forma anual durante el mes de abril de cada año y/o cuando así lo requiera la normativa aplicable, la información que se le solicite y/o el comprobante de envío de su respectiva declaración del RTBF del período anual correspondiente; en caso de que alguna de las partes sea una persona jurídica extranjera, sin cédula jurídica nacional, una organización sin fines de lucro o alguna otra figura no obligada a la presentación de la declaración del RTBF, deberá suministrar al Fiduciario la información relacionada con sus beneficiarios finales, o en su defecto información de las personas que controlan y/o dirigen sus actividades o perciben sus beneficios por cualquier otro medio. Los gastos en los que incurra el Fiduciario por la presentación de la declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF) serán asumidos por el FIDEICOMITENTE CESIONARIO y/o por el DEUDOR, siendo que la falta de pago de dichos gastos facultará al Fideicomisario a cargarlos a prorrata en la cuota mensual del Crédito Garantizado. De igual forma, el FIDEICOMITENTE CESIONARIO deberá asumir el pago de cualquier multa, sanción, recargo o penalidad impuesta al Fiduciario, producto



del incumplimiento del FIDEICOMITENTE CESIONARIO y/o del DEUDOR de las obligaciones establecidas en la presente cláusula. La falta de pago por parte del Fideicomitente, dentro del plazo establecido por ley aplicable para cancelar dichas sanciones, facultará al Fiduciario a liquidar parcial o totalmente el Patrimonio Fideicometido. Toda la información suministrada de tiempo en tiempo por las partes del Fideicomiso debe ser veraz y actualizada, siendo la misma considerada confidencial y limitándose su uso al cumplimiento de la presentación de la declaración del RTBF. La obligación de presentación de la declaración del RTBF de cada parte que suscribe el presente Fideicomiso, ya sean declaraciones ordinarias, extraordinarias y/o correctivas, en caso que éstas sean personas y/o estructuras jurídicas obligadas de conformidad con la legislación vigente, recaerá de forma única y exclusiva en cada parte. Asimismo, el cumplimiento de cualesquiera otro tipo de obligaciones o registros a que obligue la legislación vigente al FIDEICOMITENTE CESIONARIO y/o cualquiera otra persona jurídica que por cualquier causa o en cualquier condición forme parte del Fideicomiso, será responsabilidad única y exclusiva de la parte obligada, quien se encargará de realizar las gestiones necesarias a través de su representante legal y/o persona al efecto autorizada, asumiendo además de forma íntegra los gastos que el cumplimiento de dichas obligaciones implique. En el caso de sociedades inactivas, el Fiduciario no se hará cargo de presentar la declaración patrimonial, cuya obligación estará a cargo exclusivamente del FIDEICOMITENTE CESIONARIO.

**M) INFORMACIÓN CONFIDENCIAL:** Las partes se comprometen a mantener la Información Confidencial (detallada posteriormente en esta cláusula) que haya sido obtenida o proporcionada por éstas, como consecuencia de la relación que

exista, presente o futura. La información se mantendrá confidencial de Contrato con el proceso común y prácticas bancarias para el manejo de información de dicha naturaleza. No obstante, el Fideicomisario podrá compartir y transferir la Información Confidencial: (i) cuando así le sea requerido por autoridad judicial, administrativa, supervisora o de cualquier manera exigida con base en estatutos, reglas, regulaciones, leyes, reglamentos o un proceso judicial; (ii) a los fiscalizadores del Fideicomisario, a solicitud y requerimiento de cualquier otro órgano fiscalizador o regulador, supervisor o autoridad competente; (iii) cuando la información haya sido hecha pública por medios diferentes a cualquier prohibición hecha al Fideicomisario; (iv) en conexión con cualquier investigación, litigio o procedimiento legal en el que el Fideicomisario o el Fiduciario sea parte, o en relación con cualquier remedio o recurso relacionado; (v) a las sucursales del Fideicomisario, sus subsidiarias, oficinas de representación, afiliadas, agentes o a terceras personas seleccionadas por cualquiera de las entidades antes mencionadas, cualquiera que sea su ubicación, para uso confidencial (incluyendo en relación con la prestación de cualquier servicio o para el procesamiento de datos con fines estadísticos o de análisis de riesgos); y (vi) sujeto a estipulaciones sustancialmente similares a las contenidas en esta sección, a cualquier actual o potencial cesionario designado por el Fideicomisario. Se entiende por “información confidencial” la información que el FIDEICOMITENTE CESIONARIO proporcione al Fideicomisario, pero no incluye aquella información que sea o pueda convertirse del conocimiento público o que sea o se convierta en información disponible al Fideicomisario de cualquier otra fuente que no sea el FIDEICOMITENTE CESIONARIO a menos que sea de conocimiento expreso del



FIDEICOMISO DE GARANTÍA [NOMBRE] – BANCO BAC SAN JOSÉ S.A. – DOS MIL [AÑO]

receptor de dicha información, que la información fue adquirida con violación de alguna obligación de confidencialidad por parte de la persona que ofrezca dicha información. En virtud de lo anterior, el Fideicomitente expresamente autoriza al Fideicomisario a suministrar y compartir con el Fiduciario la Información Confidencial, de conformidad con lo establecido en este documento, sin que pueda reclamar que ha habido una infracción a la confidencialidad de la información u operaciones bancarias. Particularmente, el Fideicomisario se encuentra expresa e irrevocablemente facultado y autorizado por el FIDEICOMITENTE CESIONARIO y el DEUDOR, para compartir con el Fiduciario, toda aquella información y documentación que éste requiera en virtud de las políticas de conozca a su cliente según lo establecido en la ley 7786 y su normativa relacionada. **Es todo.** Las partes reconocemos el valor, consecuencias y trascendencia legales de las declaraciones, renunciaciones, manifestaciones y estipulaciones hechas en el presente documento, quienes entendidos las aceptamos plenamente y firmamos en la ciudad de San José, República de Costa Rica, el día [DIA], de [MES], del año dos mil [AÑO].

**DEUDOR**                      **Y/O**                      **FIDEICOMITENTE**                      **CESIONARIO:**  
\_\_\_\_\_ Cédula **XXXX**

**FIDEICOMITENTE ORIGINAL Y/O CEDENTE** \_\_\_\_\_



FIDEICOMISO DE GARANTÍA [NOMBRE] – BANCO BAC SAN JOSÉ S.A. – DOS MIL [AÑO]

Cédula **XXXX**

**FIDUCIARIO: NOMBRE DEL FIDUCIARIO** Cédula Jurídica **X-XXX-XXXXX**

BORRADOR SIN VALIDEZ