

ACUERDO DE COMPROMISOS Y OBLIGACIONES PARA EL DESEMBOLSO DE UN CRÉDITO EN DÓLARES GARANTIZADO CON UN BIEN INMUEBLE FIDEICOMETIDO

Conste que, _____, portador de la cédula de identidad número _____, en adelante llamado el “*Deudor*”, con ocasión de la aprobación del crédito, hasta por la suma de _____ **MIL DÓLARES (EEUUS\$ _____,00)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en adelante conocido en este documento como el “*crédito*”, por parte de **BANCO BCT, S.A.**, titular de la cédula de persona jurídica número **3-101-048587**, en adelante conocido en esta declaración como el “*Banco*” o el “*Banco Acreedor*”, por este medio asume los siguientes compromisos y obligaciones para el crédito:

1) GENERALIDADES: **i) Contrato tipo de crédito número:** BCT-CGFdol-02; **ii) Denominación o nombre del contrato:** Acuerdo de Compromisos y Obligaciones para el Desembolso de un Crédito en Dólares Garantizado con un Bien Inmueble Fideicometido; **iii) Naturaleza y uso:** La naturaleza o uso de la línea asignada a este producto es de un crédito conforme al artículo treinta y seis bis de la Ley siete mil cuatrocientos setenta y dos, el cual estará destinado a (*compra de primera vivienda – compra de lote- crédito garantizado con un bien inmueble fideicometido - crédito de segunda vivienda, crédito para la compra de hipoteca con otro acreedor*); **iv) Moneda:** El crédito se otorga en dólares, moneda de curso legal en los Estados Unidos de América; **v) Plazo de Financiamiento:** El plazo del crédito es de _____ - **meses** y vence el _____ de _____ del año _____.

2) CARGA FINANCIERA: **I) De la Tasa de Interés Total Anual:** Al crédito se le aplicará una **Tasa de Interés Total Anual**, la cual se compone de la tasa de interés nominal, más el total de costos, gastos, multas, seguros y comisiones aplicables al crédito. La **Tasa de Interés Total Anual** inicial del crédito es de _____ **por ciento** (_____%), la cual es calculada de conformidad con la metodología establecida en el artículo 7bis. del “*Reglamento de las Operaciones Financieras, Comerciales y Microcréditos que se Ofrezcan al Consumidor*” Decreto Ejecutivo 43270-MEIC, la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central. El cálculo de la **Tasa de Interés Total Anual** se determina mediante la sumatoria de la **Tasa de Interés Nominal** más los componentes ordinarios y extraordinarios aplicables al crédito, entendidos como todos los costos, gastos,

ACUERDO DE COMPROMISOS Y OBLIGACIONES PARA EL DESEMBOLSO DE UN CRÉDITO EN DÓLARES GARANTIZADO CON UN BIEN INMUEBLE FIDEICOMETIDO

multas, seguros, comisiones y otros cargos que se cobran como parte del crédito. No se considerarán parte de la Tasa de Interés Total Anual todas aquellas excepciones que las leyes y reglamentos así lo establezcan, tales como comisión por gestión de cobranza y la tasa de interés moratoria. El Deudor manifiesta que ha sido informado por el Acreedor que la Tasa de Interés Total Anual es susceptible de variaciones a lo largo de la vigencia del crédito, por lo que los cambios en dicha tasa le serán informados en los estados de cuenta que de manera periódica le remita el Banco Acreedor. **II) De la Tasa de Interés Nominal:** El crédito devengará una Tasa de Interés Corriente Nominal calculada sobre el saldo del crédito pagaderos dichos intereses por mes vencido. Dichos intereses serán revisables y ajustables mensualmente y se determinan de la siguiente forma: **a)** Durante los primeros ____ (____) meses, serán calculados a una Tasa Nominal Anual fija de _____ **por ciento** (____%) que, equivale a una tasa nominal mensual fija de **cero coma cero cero ochenta y tres por ciento** (____%), **b)** A partir del mes ____ (____) del crédito serán calculados a una tasa anual integrada por un factor fijo de ____ (____) **puntos porcentuales**, adicionado a un factor variable y ajeno totalmente a la voluntad o injerencia de las partes, revisable y ajustable mensualmente, cual es la tasa **Prime**, vigente al inicio de cada mes del crédito. No obstante, lo anterior, en ningún momento durante la vigencia de esta tasa, dicha tasa de interés corriente podrá ser inferior a una Tasa Nominal Anual del _____ **por ciento** (____%) y **c)** A partir del mes ____ (____) del crédito y durante el resto del plazo, los intereses serán calculados a una tasa anual integrada por un factor fijo de ____ (____) **puntos porcentuales**, adicionado a un factor variable y ajeno totalmente a la voluntad o injerencia de las partes revisable y ajustable mensualmente, cual es la tasa **Prime**, vigente al inicio de cada mes del crédito, vigente al inicio de cada mes del crédito. No obstante, lo anterior, en ningún momento a partir del mes ____ (____) y durante el resto del plazo, la tasa de interés corriente podrá ser inferior a una Tasa Nominal Anual del _____ **por ciento** (____%). Se entenderá como la tasa **Prime**, aquella comúnmente denominada “New York Prime Rate”, que normalmente se publica en la sección financiera del periódico denominado The Wall Street Journal, y que para efectos de referencia aparece diariamente publicada en la sección de indicadores económicos del sitio web oficial del Banco Central de Costa Rica (hoy www.bccr.fi.cr); en caso

ACUERDO DE COMPROMISOS Y OBLIGACIONES PARA EL DESEMBOLSO DE UN CRÉDITO EN DÓLARES GARANTIZADO CON UN BIEN INMUEBLE FIDEICOMETIDO

de que el Banco Central de Costa Rica no hiciera la publicación correspondiente, será la tasa que se indique en el servicio electrónico de las agencias internacionales Reuters o Bloomberg, a criterio del Banco Acreedor. Tanto los intereses corrientes como los moratorios que se indicarán, se calcularán tomando como factor el cociente resultante de dividir los días exactos del año natural entre los días del año comercial; es decir, trescientos sesenta y cinco entre trescientos sesenta. Para eventuales certificaciones que requieran tanto las partes como las autoridades administrativas o judiciales en relación con el presente préstamo y su cobro, la tasa **Prime** podrá ser certificada notarialmente con vista del sitio oficial en Internet del Banco Central de Costa Rica. Cuando no sea posible determinar la tasa de referencia, resulte inexistente, o sea declarada ilegal (la “Tasa Inaplicable”), el Deudor y Acreedor deberán acordar dentro de los sesenta (60) días hábiles, una tasa de interés sustituta aplicable para el resto del préstamo (la “Tasa Sustituta”). Durante dicha negociación, la tasa será igual a la que ha sido aplicada durante el período anterior a la Tasa Inaplicable. De no llegar a un acuerdo en el plazo anterior, el Deudor, autoriza al Banco Acreedor a definir una Tasa Sustituta según los siguientes supuestos: (i) El resultado del promedio de tasas de interés cobradas durante los últimos tres meses anteriores a la Tasa Inaplicable;(ii) Definir una nueva tasa, racional y proporcional, considerando otras tasas de referencia, (iii) Utilizar aquella(s) tasa(s) seleccionada(s) o recomendada(s) por una autoridad competente del país/región que determinaba la Tasa Inaplicable o, en caso de tasas en dólares, por a) el Sistema de Reserva Federal de los Estados Unidos de América; b) el Banco de la Reserva Federal de Nueva York, c) un comité especializado convocado por los anteriores, o d) autoridad competente; o (iv) Aplicar una tasa determinada por el Banco Central, autoridad competente, o ente supervisor del Banco. Seleccionada la Tasa Sustituta, se entenderá la aceptación de las partes y empezará a regir por el resto del plazo del crédito. **III) De los componentes adicionales a la tasa de interés nominal que forman parte de la Tasa de Interés Total Anual:** De igual forma el Deudor asume los siguientes costos, gastos multas, comisiones y cargos asociados al crédito, los cuales forman parte de la Tasa de Interés Total Anual: **a) Componentes Ordinarios: i.a) Honorarios y gastos de constitución de la garantía.** Ascende a la suma de _____ dólares con _____ centavos (EEUUS\$_____), que se cancelan al formalizar el crédito; **i.b) Descripción.**

ACUERDO DE COMPROMISOS Y OBLIGACIONES PARA EL DESEMBOLSO DE UN CRÉDITO EN DÓLARES GARANTIZADO CON UN BIEN INMUEBLE FIDEICOMETIDO

Comprende los honorarios del Notario Público ante quien se otorga la escritura de traspaso en fideicomiso del inmueble que sirve como garantía, así como los demás timbres e impuestos asociados a dicho traspaso; **i.c) Porcentaje.** Equivale a _____ (____) **puntos porcentuales** de la Tasa de Interés Total Anual; **i.d) Condiciones para la determinación del porcentaje.** Para determinar el porcentaje de dicho componente en la Tasa de Interés Total Anual, se divide el monto total de los honorarios y gastos cobrados por la constitución de la garantía entre el monto total del crédito aprobado. El resultado de dicha división se divide a su vez entre la cantidad de años del crédito y dicho resultado se multiplica por cien; **i.e) Frecuencia.** Se cobran una única vez al momento de formalización del crédito; **ii.a) Comisión de desembolso.** Ascende a la suma de _____ **dólares (EEUUS\$____,00)**, que se cancela al realizarse el desembolso del crédito; **ii.b) Descripción.** Comprende una comisión bancaria del _____ por ciento, por los trámites que conlleva la formalización y desembolso del crédito; **ii.c) Porcentaje.** Equivale a _____ (____) **puntos porcentuales** de la Tasa de Interés Total Anual; **ii.d) Condiciones para la determinación del porcentaje.** Para determinar el porcentaje de dicho componente en la Tasa de Interés Total Anual, se divide el monto total de la comisión de desembolso entre el monto total del crédito aprobado. El resultado de dicha división se divide a su vez entre la cantidad de años del crédito y dicho resultado se multiplica por cien; **ii.e) Frecuencia.** Se cobran una única vez al momento del desembolso del crédito; **iii.a) Gastos por avalúo.** Ascende a la suma de _____ **dólares (EEUUS\$____,00)**, que fue cancelada como requisito previo a la aprobación y formalización del crédito; **iii.b) Descripción.** Comprende los honorarios pagados al perito encargado de valorar y determinar las condiciones del bien que se ofrece en garantía; **iii.c) Porcentaje.** Equivale a _____ (____) **puntos porcentuales** de la Tasa de Interés Total Anual; **iii.d) Condiciones para la determinación del porcentaje.** Para determinar el porcentaje de dicho componente en la Tasa de Interés Total Anual, se divide el monto cobrado por concepto de avalúo, entre el monto total del crédito aprobado. El resultado de dicha operación se divide entre la cantidad de años del crédito y dicho resultado se multiplica por cien; **iii.e) Frecuencia.** Se cobra una única vez al momento de formalización del crédito; **iv.a) Póliza de Seguro de Protección Crediticia Contrato Tipo.** La prima de este seguro asciende a la suma de _____ **dólares (EEUUS\$____,00)** mensuales,

ACUERDO DE COMPROMISOS Y OBLIGACIONES PARA EL DESEMBOLSO DE UN CRÉDITO EN DÓLARES GARANTIZADO CON UN BIEN INMUEBLE FIDEICOMETIDO

Impuesto al Valor Agregado incluido, que se pagarán junto con la cuota del crédito. Dicho monto podrá ser ajustado de conformidad con las variaciones que al efecto establezca la entidad aseguradora; **iv.b) Descripción.** Corresponde a un seguro que incluye las coberturas de muerte accidental y no accidental y la cobertura de Beneficio de Indemnización por Incapacidad Total y Permanente, cuando corresponda. Dicho seguro cubrirá el saldo del crédito al momento de materializarse el riesgo amparado. Las demás condiciones de dicho seguro serán estipuladas en la cláusula denominada “De los Seguros”; **iv.c) Porcentaje.** Equivale a _____ (____) **puntos porcentuales** de la Tasa de Interés Total Anual; **iv.d) Condiciones para la determinación del porcentaje.** Para determinar el porcentaje de dicho componente en la Tasa de Interés Total Anual, se divide el monto del cargo cobrado entre el monto del crédito y el resultado se multiplica por la cantidad de cuotas que corresponda realizar en un año según el plan de pagos y dicho resultado a la vez se multiplica por cien; **iv.e) Frecuencia.** Se cobra de forma periódica mensualmente durante todo el plazo de vigencia del crédito; **v.a) Póliza del Seguro de Protección Crediticia por Desempleo.** La misma aplica exclusivamente cuando el Deudor es asalariado y no devenga ingresos adicionales. La prima de este seguro asciende a la suma de _____ **dólares (EEUUS\$_____,00)** mensuales, Impuesto al Valor Agregado incluido, que también se pagarán junto con la cuota del crédito. Asimismo, dicha prima variará a lo largo del crédito de conformidad con las variaciones que al efecto establezca la entidad aseguradora y de acuerdo con las oscilaciones en la cuota del crédito; **v.b) Descripción.** Corresponde a un seguro que cubrirá hasta un máximo de once cuotas de la operación crediticia otorgada al Deudor en caso de que éste sea despedido con responsabilidad patronal y que tal acto, sea ajeno a su voluntad. Las demás condiciones de dichas pólizas de seguro serán estipuladas en la cláusula denominada “De los Seguros”; **v.c) Porcentaje.** Equivale a _____ (____) **puntos porcentuales** de la Tasa de Interés Total Anual; **v.d) Condiciones para la determinación del porcentaje.** Para determinar el porcentaje de dicho componente en la Tasa de Interés Total Anual, se divide el monto del cargo cobrado entre el monto del crédito y el resultado se multiplica por la cantidad de cuotas que corresponda realizar en un año según el plan de pagos y dicho resultado a la vez se multiplica por cien; **v.e) Frecuencia.** Se cobra de forma periódica mensualmente durante todo el plazo de vigencia del crédito; **vi.a) Póliza de Seguro Hogar**

ACUERDO DE COMPROMISOS Y OBLIGACIONES PARA EL DESEMBOLSO DE UN CRÉDITO EN DÓLARES GARANTIZADO CON UN BIEN INMUEBLE FIDEICOMETIDO

Comprensivo. La prima de este seguro asciende a la suma de _____ (EEUU\$ _____) mensuales, Impuesto al Valor Agregado incluido, que se pagarán junto con la cuota del crédito. Dicho monto podrá ser ajustado de conformidad con las variaciones que al efecto establezca la entidad aseguradora; **vi.b) Descripción.** Corresponde a un seguro que cubre el daño directo a la edificación del bien o bienes asegurados. Asimismo, los daños provocados a éstos, producto de convulsiones de la naturaleza como es el caso de los usuales de temblor, terremoto, inundación, deslizamientos, entre otros. Las demás condiciones de dicho seguro serán estipuladas en la cláusula denominada “De los Seguros”; **vi.c) Porcentaje.** Equivale a _____ (____) **puntos porcentuales** de la Tasa de Interés Total Anual; **vi.d) Condiciones para la determinación del porcentaje.** Para determinar el porcentaje de dicho componente en la Tasa de Interés Total Anual, se divide el monto del cargo cobrado entre el valor del inmueble y el resultado de dicha división se multiplica por la cantidad de pagos que se realice en un año y dicho resultado se multiplica por cien; **vi.e) Frecuencia.** Se cobra de forma periódica mensualmente durante todo el plazo de vigencia del crédito; **vii.a) Comisión por Administración de Seguros.** Asciende a la suma de _____ dólares (EEUU\$ _____) mensuales, Impuesto al Valor Agregado incluido, que se pagarán junto con la cuota del crédito; **vii.b) Descripción.** Corresponde a una comisión bancaria, por los trámites que conlleva la administración de la póliza de vida individual que cubre el crédito. Dicha administración incluye la revisión y supervisión de que la póliza se encuentre al día (de acuerdo a la forma de pago establecida) y que mantiene las coberturas correspondientes; **vii.c) Porcentaje.** Equivale a _____ puntos porcentuales de la Tasa de Interés Total Anual; **vii.d) Condiciones para la determinación del porcentaje.** Para determinar el porcentaje de dicho componente en la Tasa de Interés Total Anual, se divide el monto del cargo cobrado entre el monto del crédito y el resultado se multiplica por la cantidad de cuotas que corresponda realizar en un año según el plan de pagos y dicho resultado a la vez se multiplica por cien. **vii.e) Frecuencia.** Se cobra de forma periódica mensualmente durante todo el plazo de vigencia del crédito. **viii.a) Honorarios del Fiduciario.** Asciende a la suma de _____ **dólares con _____ centavos** (EEUU\$ _____), monto que incluye el Impuesto al Valor Agregado; **viii.b) Descripción.** Corresponde a los honorarios que se le deben reconocer al fiduciario por concepto de la administración del

ACUERDO DE COMPROMISOS Y OBLIGACIONES PARA EL DESEMBOLSO DE UN CRÉDITO EN DÓLARES GARANTIZADO CON UN BIEN INMUEBLE FIDEICOMETIDO

fideicomiso; **viii.c) Porcentaje.** Equivale a _____ (_____) puntos porcentuales de la Tasa de Interés Total Anual; **viii.d) Condiciones para la determinación del porcentaje.** Para determinar el porcentaje de dicho componente en la Tasa de Interés Total Anual, se divide el monto cobrado por concepto de honorarios del fiduciario entre el monto total del crédito aprobado. El resultado de dicha división se multiplica por la cantidad de cuotas que corresponde realizar en un año según el plan de pagos y dicho resultado se multiplica a la vez por cien; **viii.e) Frecuencia.** Se cobra de forma periódica mensualmente durante todo el plazo de vigencia del crédito. El primer año se cancelará en un solo tracto al formalizar el crédito; **b) Componentes Extraordinarios: i.a) De la compensación por pagos anticipados.** El Deudor acepta y se compromete a reconocerle al Banco Acreedor, a título de compensación por abonos extraordinarios que realice al saldo del principal del crédito, el pago de una suma equivalente al _____ por ciento (____,00%) flat, calculado sobre el abono extraordinario, durante el período comprendido entre el inicio del crédito y hasta el tercer año, inclusive, y un _____ por ciento (____,00%) flat, calculado sobre el abono extraordinario, a partir del día uno después de haberse cumplido el tercer año y hasta finalizado el octavo año, inclusive. Durante los primeros _____ (_____) años del crédito se le permite al Deudor, sin cargo alguno, abonar como máximo un **cinco por ciento (5,00%) anual**, calculado sobre el monto original del crédito, no siendo este beneficio acumulable entre años; **i.b) Descripción.** El Banco Acreedor reconoce el derecho del Deudor de realizar pagos anticipados al crédito. No obstante, el Deudor declara haber sido informado y por tanto, conoce y acepta que el plazo y sus condiciones constituyen, en relación con el Banco Acreedor, elementos esenciales para el otorgamiento de este crédito, ya que los fondos que el Banco Acreedor ha dado en crédito al Deudor están sometidos a las normas que regulan el calce de plazos en el otorgamiento de créditos y el riesgo que implica para el Banco Acreedor un eventual descalce (REGLAMENTO PARA JUZGAR LA SITUACIÓN ECONÓMICA-FINANCIERA DE LAS ENTIDADES FISCALIZADAS, ACUERDO SUGEF VEINTICUATRO-CERO CERO), lo cual justifica una comisión por abonos extraordinarios que realice el Deudor, conforme a los parámetros indicados; **i.c) Porcentaje.** En caso de aplicarse la comisión por pagos anticipados, se determinará el porcentaje de dicha comisión, en la Tasa de Interés Total Anual de conformidad con la fórmula que de seguido se indica; **i.d)**

ACUERDO DE COMPROMISOS Y OBLIGACIONES PARA EL DESEMBOLSO DE UN CRÉDITO EN DÓLARES GARANTIZADO CON UN BIEN INMUEBLE FIDEICOMETIDO

Condiciones para la determinación del porcentaje. Para determinar el porcentaje de dicho componente en la Tasa de Interés Total Anual, se divide el monto total del cargo, el cual se obtiene al momento en que se realice el pago anticipado, entre el saldo pendiente del crédito al momento en que se aplique el cargo. El resultado de dicha operación se divide entre la cantidad de cuotas restantes del crédito y se multiplica por la cantidad de cuotas que corresponda realizar en un año según el plan de pagos y finalmente el resultado se multiplica por cien; **i.e) Frecuencia.** Se cobra de manera extraordinaria en cada ocasión en que el Deudor realice un abono extraordinario que supere los montos y plazos establecidos para el cobro de la comisión. **IV) De la tasa de interés moratoria:** En caso de que el Deudor incurra en mora del presente crédito, éste reconocerá y pagará intereses moratorios calculados a una tasa resultante de sumar **dos puntos porcentuales (2.00%)** a la Tasa de Interés Nominal anual vigente al momento de la mora y en tal caso los intereses moratorios continuarán ajustándose en la forma aquí establecida para los intereses corrientes. Los intereses moratorios se calcularán sobre la base del principal del crédito que se encuentre en mora, por el periodo comprendido entre el momento en que el deudor incumple con el pago completo o parcial de una cuota, hasta que realice el pago correspondiente. **V) De la gestión de cobranza administrativa y su comisión:** El Deudor acuerda y reconoce que en caso de que el crédito entre en mora, el Acreedor realizará una gestión de cobranza administrativa que podría incluir las siguientes gestiones: Mensajes de texto enviados al número de teléfono móvil registrado, mensajes por correo electrónico y llamadas telefónicas, así como cualquier otra que el Banco Acreedor llegare a aplicar en el futuro. Por dicha gestión de cobranza, se realizará un cargo equivalente al cinco por ciento (5.00%) del abono a principal que se encuentre en mora, con un monto máximo de doce dólares (US\$12.00) más el Impuesto del Valor Agregado IVA. Dicha comisión es independiente de los intereses moratorios que se puedan devengar mientras la obligación no se encuentre al día y se aplicará a partir del quinto día posterior a la fecha en que debió realizarse el pago, cobrándose como máximo una vez al mes y se cargará todos los meses en que el pago del crédito se encuentre atrasado. De igual forma, la falta de pago de esta comisión formará parte del monto a cobrar en un eventual cobro judicial.

ACUERDO DE COMPROMISOS Y OBLIGACIONES PARA EL DESEMBOLSO DE UN CRÉDITO EN DÓLARES GARANTIZADO CON UN BIEN INMUEBLE FIDEICOMETIDO

3) **SOBRE LOS BENEFICIOS ADICIONALES:** Dicho crédito no comprende ningún tipo de beneficio sin costo.

4) **SOBRE LOS MECANISMOS, PROCEDIMIENTOS Y PLAZOS PARA LA ATENCIÓN DE RECLAMOS:** En caso de dudas o reclamos de cualquier naturaleza relacionadas con el presente crédito, el Deudor podrá acudir a los siguientes canales de atención: En el sitio web www.bancobct.com en la sección “CONTACTENOS” Formulario de Sugerencias o Reclamos al correo electrónico: ExperienciaCliente@corporacionbct.com o al teléfono 2212-8529 y/o 2212- 8869. El Deudor dispondrá de un plazo máximo de sesenta (60) días hábiles para plantear su reclamo al Acreedor, contados a partir de la fecha en que tiene conocimiento del hecho o a partir del recibo del estado de cuenta. Una vez planteada la consulta o reclamo se le asignará un número de caso, con el que el Deudor le podrá dar seguimiento al trámite de la consulta. El Acreedor atenderá las consultas o reclamos en un plazo máximo de diez (10) días hábiles a partir del momento en que se registren, sin perjuicio de que por la naturaleza de la petición requiera de un plazo adicional, lo cual se informará al Deudor dentro de los diez (10) días hábiles iniciales. Adicionalmente, Banco BCT S.A. se encuentra debidamente afiliado a la Oficina del Consumidor Financiero con siglas “OCF”, entidad a través de la cual se pueden resolver disputas entre consumidores y entidades financieras afiliadas.

5) **FORMA DE PAGO DEL CRÉDITO:** El Deudor pagará la totalidad del crédito al Banco Acreedor a más tardar el _____ de _____ de _____, de la siguiente forma: **a)** mediante **doce (12)** cuotas mensuales y consecutivas, imputables a principal e intereses, que inicialmente serán de _____ (EEUU\$2 _____), cada una, debiendo efectuar el primer pago de ellas el _____ de _____ de _____, y así sucesivamente los días _____ de cada mes hasta el _____ de _____ de _____ inclusive; **b)** a partir del mes **trece (13)**, mediante _____ (_____) cuotas mensuales, variables y consecutivas, imputables a principal e intereses, cuyo monto inicial se determinará de conformidad con el procedimiento para la determinación de la tasa de interés nominal indicado en la cláusula segunda, debiendo efectuar el pago de la primera de ellas el _____ de _____ de _____, y así sucesivamente

ACUERDO DE COMPROMISOS Y OBLIGACIONES PARA EL DESEMBOLSO DE UN CRÉDITO EN DÓLARES GARANTIZADO CON UN BIEN INMUEBLE FIDEICOMETIDO

los días _____ de cada mes, hasta el _____ de _____ de _____, inclusive y c) un último pago por el saldo total de principal e intereses que deberá realizar el Deudor en la fecha de vencimiento del crédito antes indicada. En todo caso, el contrato se mantendrá vigente hasta la fecha efectiva de cancelación total del crédito. El pago de dicho crédito no cuenta con período de gracia. Asimismo y de conformidad con lo que se establece más adelante en este contrato, en todos los casos donde el Deudor se suscriba a las pólizas colectivas ofrecidas por el Banco Acreedor, adicionalmente a la cuota mensual que anteriormente se indicó, el Deudor pagará al Banco Acreedor las sumas necesarias para que éste pague a la institución aseguradora, por cuenta de aquél, la Póliza de Seguro de Protección Crediticia Contrato Tipo, que incluye las coberturas de muerte, incapacidad total y permanente, por la suma de _____ dólares (EEUUS\$____,00), la Póliza de Seguro de Protección Crediticia por Desempleo, que incluye la cobertura de desempleo, por la suma de _____ dólares (EEUUS\$____,00), así como la póliza de seguro patrimonial (Hogar Comprensivo) por la suma de _____ dólares con _____ centavos (EEUUS\$____). Dichas pólizas podrán ser ajustadas anualmente de conformidad con las variaciones que al efecto establezca la entidad aseguradora. Una copia de las condiciones generales y un resumen previo de las condiciones particulares de las pólizas de seguro colectivas que mantiene el Acreedor con el Instituto Nacional de Seguros le serán entregadas al Deudor al momento de formalización del crédito. En consecuencia, inicialmente el monto mensual que el Deudor deberá pagar al Banco Acreedor correspondiente a la cuota mensual del crédito más las pólizas de seguros y honorarios del fiduciario será de _____ (EEUUS\$_____).

6) LUGAR DE PAGO, MONEDA E IMPUTACIÓN DE PAGOS: Todo pago lo hará el Deudor, en la misma moneda de otorgamiento del crédito, mediante depósito, transferencia en la cuenta que el Banco indique o mediante pago por medio del sitio web del Banco o directamente en las oficinas del Banco Acreedor ubicadas en San José, Pavas, entre Boulevard Ernesto Rohrmoser y Calle 86, frente a Centro Comercial Plaza Mayor, Edificio Corporativo BCT o en cualquiera de sus agencias y será imputable, en primer término a gastos legales, si hubiesen, luego a comisiones, intereses moratorios y corrientes devengados, en ese orden, y finalmente a principal. En caso de que el día de pago sea un día inhábil, deberá

ACUERDO DE COMPROMISOS Y OBLIGACIONES PARA EL DESEMBOLSO DE UN CRÉDITO EN DÓLARES GARANTIZADO CON UN BIEN INMUEBLE FIDEICOMETIDO

efectuar el pago el día hábil inmediato siguiente, calculándose los intereses hasta la fecha de la efectiva cancelación.

Todos los pagos que haga el Deudor deberán ser libres y sin deducción de ningún impuesto, tasa, derecho, gravamen, retención o contribución, que exista o llegare a imponer en el futuro cualquier autoridad política, administrativa o jurisdiccional competente. Si el Deudor estuviere o llegare a estar obligado a deducir o retener suma alguna por cualquiera de los motivos anteriores o si el Banco Acreedor tuviese que pagar o retener alguna suma de dinero a raíz de una disposición que exista o llegare a imponer en el futuro cualquier autoridad política, administrativa o jurisdiccional competente, el Deudor incrementará el pago de modo que el Banco Acreedor reciba la suma completa a que tiene derecho conforme a los términos del crédito. De igual forma, si existiere o llegare a existir algún impuesto a cargo del Banco Acreedor como consecuencia de este crédito, de su ejecución o del pago del principal o de los intereses, por este medio el Deudor lo asume expresamente sin excepción. El Deudor renuncia expresa e irrevocablemente a interponer cualquier reclamo o a ejercer cualquier derecho, entre ellos los de subrogación o compensación que en virtud de lo estipulado anteriormente pueda llegarle a corresponder contra el Banco Acreedor. De igual forma, si el Banco Acreedor tuviese que pagar, incurrir en algún gasto o retener suma alguna para mantener la vigencia de las garantías del crédito, o para asegurar pagos u obligaciones el Deudor, este último le reembolsará a aquél inmediatamente el importe que corresponda, junto con sus intereses correspondientes a las tasas pactadas para el crédito hasta el día de su pago respectivo. El Deudor pagará al Banco Acreedor todos los gastos y honorarios derivados del crédito, incluidos todos los gastos legales necesarios para la formalización, inspección y seguimiento de este crédito, así como los gastos relacionados con la constitución, mantenimiento y aseguramiento de las garantías. El Deudor autoriza expresa e irrevocablemente para que cualquier comisión, avalúo, especie fiscal, gasto de revisión de garantías, cheque devuelto o cualquier gasto presente o futuro relacionado directa o indirectamente con este crédito y su cobro, sean debitados de los depósitos de cualquier clase que mantenga o llegare a tener el Deudor con el Banco Acreedor o con cualquier empresa subsidiaria de Corporación BCT, S.A. Corresponde exclusivamente al Banco Acreedor la imputación de pagos.

**ACUERDO DE COMPROMISOS Y OBLIGACIONES PARA EL DESEMBOLSO DE UN CRÉDITO
EN DÓLARES GARANTIZADO CON UN BIEN INMUEBLE FIDEICOMETIDO**

7) **CESIÓN DEL PRESENTE CRÉDITO:** El Deudor reconoce expresamente que no será necesario notificarlo cuando el Banco Acreedor efectúe una cesión del presente crédito, cuando esa cesión se efectúe para realizar lo indicado en los incisos a) o b), o ambos, del artículo cuatrocientos noventa y uno del Código de Comercio. En consecuencia, una cesión efectuada para tales efectos será válida y eficaz desde que se celebre el contrato de cesión respectivo, y el eventual cesionario adquirirá los mismos derechos y facultades establecidos en el presente otorgamiento, y los demás que establezca la ley. Sin perjuicio de lo anterior, si la indicada cesión implica un cambio en el lugar de pago, se notificará al Deudor únicamente para informarle de ese cambio, para lo cual será suficiente una comunicación escrita entregada al Deudor junto con el recibo de pago, o en defecto de ésta una notificación entregada en la dirección señalada por el Deudor en la presente declaración; en cualquier caso, deberá indicarse en forma precisa el nuevo lugar de pago y a partir de cuándo deba continuar pagando el Deudor en el sitio indicado.

8) **GARANTÍA:** El crédito directo otorgado se encuentra garantizado con el patrimonio trasladado al **FIDEICOMISO DE GARANTÍA _____**
BCT/_____.

9) **PAGARÉS:** A solicitud del Banco Acreedor y en la forma y momento que éste determine, el Deudor se obliga a suscribir y entregar al Banco Acreedor al momento del desembolso, un pagaré que represente la obligación del Deudor de amortizar el presente crédito con sus intereses y comisiones de conformidad con lo pactado en esta acuerdo de compromisos y obligaciones. El Banco Acreedor podrá cobrar el pagaré en el evento de que ante el incumplimiento del Deudor en el pago del crédito y luego de completado el proceso de ejecución del contrato de fideicomiso exista un saldo al descubierto, limitándose la ejecución del pagaré al saldo en descubierto antes indicado.

10) **DE LOS SEGUROS:** El Deudor se obliga a mantener durante todo el plazo y vigencia del crédito una póliza de seguro, que incluya, como mínimo, las coberturas de muerte accidental o no accidental, beneficio de incapacidad total y permanente

ACUERDO DE COMPROMISOS Y OBLIGACIONES PARA EL DESEMBOLSO DE UN CRÉDITO EN DÓLARES GARANTIZADO CON UN BIEN INMUEBLE FIDEICOMETIDO

y, en caso de ser una persona asalariada sin ingresos adicionales, un póliza de seguro de desempleo por los montos y condiciones requeridos por el Banco Acreedor. Igualmente, el Deudor se obliga a mantener asegurado el bien inmueble contra los riesgos usuales de incendio, terremoto, inundación y cualquier otro aplicable o utilizado normalmente en la zona donde se ubica el inmueble, por montos a satisfacción del Banco Acreedor. A efectos de cumplir con estas obligaciones, el Deudor podrá ser incluido en las pólizas de seguro colectivas que mantenga el Banco Acreedor o bien, suscribir las pólizas de seguro de su preferencia, en cuyo caso éstas deberán mantener las coberturas mínimas establecidas por el Banco Acreedor y además, se obliga a consignar en las pólizas respectivas, al Banco Acreedor como beneficiario principal al cien por ciento y ante la solicitud del Banco Acreedor, el Deudor se obliga a presentarle constancia de que las pólizas se encuentran al día y que el Banco Acreedor ha sido constituido como cesionario o beneficiario principal de las mismas, según corresponda. En este caso, el Deudor se compromete además a firmar una autorización para que el Banco Acreedor pueda consultar por sí mismo o por medio de su corredor de seguros, la póliza respectiva en cualquier etapa de su vigencia, autorización que será complementada con una cesión de derechos de forma tal que el Deudor no pueda realizar modificaciones que disminuyan o eliminen las coberturas y sumas aseguradas durante la vigencia del crédito. El pago de la prima de los seguros se considerará junto con el pago de la cuota del crédito como una sola obligación para efectos del presente crédito y vencimiento anticipado del mismo en caso de incumplimiento, de manera que su falta de pago o de cualquier otra de las obligaciones anteriormente señaladas, ocasionará la inmediata exigibilidad de toda la deuda, por lo que el Banco Acreedor podrá ejecutar judicialmente el presente crédito y pedir el remate de la finca dada en garantía. Sin embargo, el Banco Acreedor podrá optar por pagar por cuenta del Deudor las pólizas atrasadas y en tal caso, estará facultado para exigirle al Deudor el reembolso de lo pagado, más los intereses moratorios que correspondan, según la tasa nominal vigente anteriormente indicada para el presente crédito cuando el pago se haya realizado en dólares y en caso de que las obligaciones se cancelen en colones, el monto pagado se convertirá a dólares al tipo de cambio de compra vigente en el Banco Acreedor al momento de realizar el pago. En caso de que el Deudor no efectúe el reembolso completo incluyendo sus intereses, el Banco

ACUERDO DE COMPROMISOS Y OBLIGACIONES PARA EL DESEMBOLSO DE UN CRÉDITO EN DÓLARES GARANTIZADO CON UN BIEN INMUEBLE FIDEICOMETIDO

Acreeedor podrá proceder con la ejecución, tal y como se indicó anteriormente. En caso de producirse un siniestro o cualquier otro hecho o situación que ocasione el pago de una indemnización por parte de la compañía aseguradora, la misma deberá destinarse en primer lugar a la reparación de los daños sufridos en el bien inmueble dado en garantía o en su defecto al pago de cualquier suma pagada por el Banco Acreeedor por concepto de pólizas y al pago de comisiones, intereses moratorios y corrientes y principal del crédito, en ese orden. En caso de que la indemnización no cubra la totalidad de la deuda, el Banco Acreeedor podrá ejecutar judicialmente la obligación y pedir el remate de la propiedad dada en garantía para resarcirse el resto de lo adeudado. Una vez cancelada completamente la obligación, cualquier remanente que exista deberá ser entregado al Deudor.

11) OTRAS OBLIGACIONES, DEBERES Y COMPROMISOS A CARGO DEL DEUDOR:

Durante todo el plazo del crédito y sus eventuales prórrogas, el Deudor se compromete en forma expresa e irrevocable a lo siguiente: a) Cumplir con sus obligaciones establecidas en el contrato, b) Verificar la información de los comprobantes de pago y los estados de cuenta, así como llevar su adecuado registro, c) Mantener actualizada la información de contacto e identificación, así como el domicilio, la dirección electrónica o cualquier otro medio de información pertinente a efectos de recibir los estados de cuenta, transacciones y cualquier otra información relacionada con el manejo de sus cuentas, d) Reportar al Banco Acreeedor cualquier cambio que afecte su situación como Deudor en la relación de crédito; e) Mantener el bien inmueble en buenas condiciones, salvo por el normal deterioro debido al transcurso del tiempo; f) Abstenerse de realizar cualquier acto que pueda perjudicar la propiedad o reducir su valor, o dejar de hacer un acto que esté dentro de sus posibilidades razonables y que sea indispensable para evitar que la propiedad se perjudique o que su valor disminuya; g) Permitir que un representante designado por el Banco Acreeedor inspeccione, en cualquier momento, el bien inmueble dado en garantía, para lo cual el Banco Acreeedor les deberá avisar con al menos tres días hábiles de anticipación a la fecha que planea efectuar la inspección; h) No arrendar total ni parcialmente el bien inmueble dado en garantía, ni traspasarlo a un tercero sin el consentimiento previo y por escrito del Banco Acreeedor; i) Notificar inmediatamente al Banco Acreeedor de cualquier siniestro o evento que destruya o

ACUERDO DE COMPROMISOS Y OBLIGACIONES PARA EL DESEMBOLSO DE UN CRÉDITO EN DÓLARES GARANTIZADO CON UN BIEN INMUEBLE FIDEICOMETIDO

deteriore el bien inmueble dado en garantía; j) En el evento de que, por resolución firme de la autoridad competente, el Estado disponga la expropiación de la propiedad dada en garantía, el Deudor entregará la indemnización recibida única y exclusivamente para aplicarla al pago total del presente crédito junto con sus intereses y comisiones; k) Se compromete a dar el mantenimiento a la propiedad durante toda la vigencia del crédito de manera que si del resultado de alguna inspección realizada se llega a determinar que hay un deterioro, dará lugar al vencimiento anticipado del crédito l) El Deudor deberá mantenerse al día en el pago de cualquier obligación que pueda afectar al inmueble, entre ellas, las cuotas de mantenimiento del condominio tanto ordinarias como extraordinarias –cuando procedan-, así como los impuestos de cualquier clase que afecten al inmueble, por lo que se obliga a aportar anualmente al Banco Acreedor, una constancia o certificación extendida por la autoridad o entidad correspondiente, que acredite estar al día con las obligaciones que afecten al inmueble objeto de garantía. Dicha acreditación deberá aportarla el Deudor al Acreedor dentro del mes siguiente a la fecha de cumplimiento anual de formalización del crédito. Vencido el plazo sin haber cumplido con esta obligación, el Banco Acreedor o el Fiduciario designado en el respectivo contrato de fideicomiso, quedan facultados para solicitar por su cuenta la constancia de estar al día ante las entidades o autoridades correspondientes. De igual forma, mientras el crédito mantenga su vigencia, en caso de que el Banco Acreedor verifique un atraso mayor a tres meses en el pago de cualquiera de estas obligaciones, podrá realizar el pago de dichas obligaciones por cuenta del Deudor, quedando este último obligado a reembolsarle la totalidad de los pagos, reconociendo intereses sobre las sumas pagadas, a una tasa igual a la del crédito y en caso de que las obligaciones se cancelen en colones, el monto pagado se convertirá a dólares al tipo de cambio de compra vigente en el Banco Acreedor al momento de realizar el pago. Las obligaciones a cargo del Deudor que afecten al inmueble, que sean cancelados por el Banco Acreedor pasarán a formar parte del saldo del crédito garantizado, reservándose el Banco Acreedor la posibilidad de imputar los pagos que realice el Deudor, con posterioridad a la cancelación de dichas obligaciones, primero a estas obligaciones canceladas por el Acreedor y sus intereses y el remanente al resto de las obligaciones pecuniarias del crédito.

ACUERDO DE COMPROMISOS Y OBLIGACIONES PARA EL DESEMBOLSO DE UN CRÉDITO EN DÓLARES GARANTIZADO CON UN BIEN INMUEBLE FIDEICOMETIDO

12) DERECHOS DEL DEUDOR: Durante la vigencia del crédito, el Deudor tendrá los siguientes derechos: a) Que se protejan sus datos personales; b) Recibir al menos una vez al mes, dentro de los cinco primeros días hábiles de cada mes, un estado de cuenta sin costo, en el medio de comunicación de su elección; c) Solicitar información al acreedor relacionada al producto financiero adquirido, asumiendo los costos operativos cuando procedan y recibir respuesta en un plazo razonable; d) Recibir por los medios establecidos por él en el contrato, las facturas o comprobantes de los pagos que realice a la obligación; e) Adelantar cuotas o cancelar anticipadamente su deuda, cancelando cuando proceda, las comisiones reguladas en este contrato; f) Tener fácil acceso a servicios de atención al cliente a fin de solicitar información de su crédito, realizar reclamos y solicitar arreglos de pago; g) Derecho a presentar reclamos al acreedor por el incumplimiento de condiciones particulares y generales establecidas en el contratos, información y publicidad de los productos o servicios prestados u ofrecidos; h) Recibir por parte del acreedor, todos los documentos que dio en garantía del crédito, una vez concluida la relación contractual con el Deudor, en un plazo no mayor a sesenta días hábiles; i) En caso de que la terminación de la relación contractual implique la cancelación de garantías, el Deudor tendrá derecho a elegir la forma de cancelación que más le resulte favorable.

13) INCUMPLIMIENTO CONTRACTUAL: En caso de incumplimiento de cualesquiera de los compromisos y obligaciones contraídos por el Deudor para el otorgamiento de este crédito o en caso de incumplimiento en el pago oportuno del principal o los intereses del crédito, el Banco Acreedor podrá tener por vencido y exigible anticipadamente el saldo total adeudado y podrá solicitar al Fiduciario del **FIDEICOMISO DE GARANTÍA _____ -BCT/_____** el inicio del proceso de venta del patrimonio fideicometido o a su discreción acudir a la vía judicial y cobrar el pagaré suscrito, quedando expresamente renunciados por parte del Deudor, de manera incondicional e irrestricta, su domicilio, los requerimientos de pago y los trámites que sean renunciables de la eventual ejecución judicial o extrajudicial. Además, el Banco Acreedor podrá solicitar al Fiduciario el inicio del proceso de ejecución del patrimonio y solicitar la subasta del bien inmueble traspasado en fideicomiso, en los siguientes casos: a) Cuando el Deudor presente una solicitud de

**ACUERDO DE COMPROMISOS Y OBLIGACIONES PARA EL DESEMBOLSO DE UN CRÉDITO
EN DÓLARES GARANTIZADO CON UN BIEN INMUEBLE FIDEICOMETIDO**

declaratoria de insolvencia, concurso o administración y reorganización con intervención judicial; b) Cuando el Banco Acreedor verifique que el Deudor ha incumplido una obligación legal o administrativa necesaria para mantener vigente y válida la garantía de este crédito; y c) Cuando el bien dado en garantía sufra un deterioro total que no sea cubierto por el Deudor a satisfacción del Banco Acreedor.

En fe de lo cual, se firma en San José, el día _____ () de _____ de dos mil ____ (20__).

EL DEUDOR:

CÉDULA No. _____

POR EL BANCO ACREEDOR:

CÉDULA No. _____