

CONTRATO DE PRESTAMO GARANTIA HIPOTECARIA

Yo **NOMBRE DEL PRESTATARIO** con DNI **0816 1299 00260** estado civil **CASADO** Profesión/oficio **PROFESION DEL PRESTATARIO**, con domicilio en **Municipio de Sabanagrande F.M.** en adelante conocido como **DEUDOR**, Y **NOMBRE APODERADO LEGAL**, mayor de edad, con identidad número **0808 1263 07234**, con Registro Tributario Nacional No. **0808 1263 0723488**, **Licenciado en Contaduría Pública y Finanzas**, estado civil soltero, con domicilio en el Municipio de Sabanagrande, departamento de Francisco Morazán, quien actúa en su condición de **Gerente General**, con facultades suficientes para celebrar este acto, conocida en adelante como **COMISAL**, ambos con facultades suficientes para celebración de este tipo de actos, quienes aseguramos que nos encontramos en el pleno goce y ejercicio de nuestros Derechos Civiles, libres y espontáneamente declaramos que por este acto hemos convenido celebrar un contrato de préstamo, en los términos y condiciones convenidas, que consten y se deriven en documentos adicionales como pagarés, letra de cambio recibo, Boucher, considerándose como parte integral del presente crédito, que se sujetara a las cláusulas y condiciones siguientes: **PRIMERO: MONTO:** EL DEUDOR (A) en su condición indicada declara, que en este acto recibe de **COMISAL**, la cantidad de **MONTO OTORGADO EN LETRAS (MONTO OTORGADO EN NUMERO)**, en calidad de préstamo, el que fue aprobado por **COMITÉ DE CRÉDITO ACTA # 927** fecha **25 DE JULIO DEL 2024**, el que devengará un interés anual de (**TASA%**) pagadero mensualmente los que serán efectuados por **EL DEUDOR** en la Oficina principal de La Cooperativa ubicada Sabanagrande Barrio El Centro, frente al parque, o en cualquiera de las ventanillas ubicadas en los municipios de Ojojona o Reitoca o depositando a las cuentas de la Cooperativa en Banco de Occidente cuenta # 11-406-013317-8 el **DEUDOR(A)** declara conocer que el servicio está sujeto al pago de comisiones, cargos y gastos que sean aplicable de acuerdo a lo señalado en la tarifa de **COMISAL**, mismo que es exhibido al público en la Oficina Principal y las ventanillas-**EL DEUDOR(A)**, establece que es entendido y aceptado las comisiones que se le mencionaron y explicaron al suscribir el presente contrato. **SEGUNDO: PLAZO, INTERÉS Y CUOTA:** Continúa declarando el deudor que este préstamo es por tiempo definido, está obligado a cancelarlo en un plazo de **PLAZO EN MESES**, cuota **L MONTO** de capital e intereses sobre **cuota nivelada**, más la cantidad de **L MONTO** mensualmente para el ahorro de aportaciones en cumplimiento en lo establecido a la ley de cooperativa. **TERCERO: SEGURO:** Pagará la cantidad de **L MONTO** mensualmente por concepto del seguro, deducción que se hará según plan de pago entregado en el momento del desembolso. **INTERES: EL DEUDOR(A)** se

compromete y obliga al pago de los intereses a una tasa **TASA%** por ciento anual, se conviene además que, en caso de mora, EL DEUDOR (A) se obliga a pagar el interés moratorio adicional sobre el saldo en mora de un **TASA% mensual**, sobre las cuotas vencidas. Estará en mora en caso de que faltare al cumplimiento de cualquiera de las obligaciones de este contrato o faltare al cumplimiento de cualquier obligación que tuviere a su cargo EL DEUDOR(A) y a favor de la COMISAL, en todo caso COMISAL podrá reclamar los daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento y todos los gastos, honorarios judiciales y extrajudiciales que se deriven del Préstamo. Expresamente El DEUDOR(A) acepta que incurrirá en mora por falta de pago en la fecha establecida. Así mismo, autoriza a cargar los valores que correspondan por gestiones de cobro realizadas sean estas, administrativas, prejudiciales, conforme a la tarifa que establezca COMISAL. **CUARTA: PAGOS PARCIALES:** Es entendido y aceptado por **EL DEUDOR(A)** que el pago de la mora o pago parcial de la obligación no representa o constituye prórroga ni novación de la deuda, teniendo COMISAL, el derecho de ejercer acciones legales que correspondan, así mismo tendrá derecho de continuar con los tramites de juicio que se hubiere incoado ante los tribunales de justicia del país. **QUINTO: AUTORIZACIÓN: EL DEUDOR(A)** declara que por este acto autoriza a COMISAL, para que en cualquier tiempo pueda debitar de las cuentas que EL DEUDOR(A) tiene en la cooperativa como cuenta de ahorro, Aportaciones, certificados de depósitos u otras cuentas, para hacer abono parciales a la obligación y sus respectivos intereses o la cancelación total de capital más intereses, provenientes de las obligaciones que ha contraído en este contrato, como también, incluye esta autorización ingresar a la centrales de Riesgos Públicas y privadas y obtener la información que estime necesaria.- **SEXTO: VENCIMIENTO ANTICIPADO:** Declara EL DEUDOR(A), que en virtud de que este crédito le ha sido otorgado derivado de que en el análisis llenará los requisitos establecidos para su otorgamiento, autoriza a COMISAL para que pueda dar por terminado anticipadamente el plazo concedido para el cumplimiento total de la obligación contraída en este contrato, sin responsabilidad para la cooperativa y exigir de inmediato los saldos adeudados, intereses, comisiones y gastos: incluidos los gastos procesales y personales en los que hubiere incurrido COMISAL, en cualquier asunto relacionado con la ejecución de este contrato, si se dieran los siguientes casos: **a.- La falta de pago de tres cuotas e intereses o la falta de pago de cualquier otra suma que por cualquier concepto se adeude dará derecho a COMISAL, a declarar vencido este préstamo y a exigir el total de la obligación más los intereses, gastos y costos, como si fueren de plazo vencido. b.-** Si con posterioridad COMISAL comprobare que se proporcionó declaraciones, información y documentos inexactos tanto de EL DEUDOR(A) como del AVAL GARANTE o si existieran circunstancias tales que si la Cooperativa hubiese conocido no hubiera otorgado el presente crédito

o no lo habría dado en las mismas condiciones, se reserva el derecho a exigir los daños y perjuicios. **SEPTIMO: CANCELACIÓN ANTICIPADA:** Si El DEUDOR(A) cancela anticipadamente el saldo del préstamo se le aplicarán los intereses que correspondan a la fecha de la cancelación. **OCTAVO: LIBERACIÓN DE HIPOTECA:** Una vez cancelada la totalidad de la deuda, El DEUDOR(A) se hará responsable de la Liberación de Hipoteca y los gastos en los que a causa de esta se incurra. **NOVENO: JURISDICCIÓN:** Ambas partes por medio del presente contrato, pactan la sumisión expresa del tribunal, en virtud de lo descrito en el numeral uno, del artículo treinta y nueve del Código Procesal Civil, designando y sometiéndose expresamente en este acto al Juzgado de Letras Civil del Departamento de Francisco Morazán para efectos Extrajudiciales y Judiciales a que diere lugar este contrato; sometiéndose a las reglas que establece en materia de jurisdicción y competencia. Para efectos de notificaciones en las modificaciones de las condiciones contractuales del presente contrato las mismas se harán conforme lo establecido en las Normas Complementarias para el Fortalecimiento de la Transparencia, la Cultura y Atención del Usuario Financiero. **DÉCIMO: MATERIA AMBIENTAL:** Para seguridad EL DEUDOR(A) manifiesta a) Que se encuentra en estricto cumplimiento a las leyes Estatales y Municipales, normas, Resoluciones y Decretos en Materia Ambiental, así mismo manifiesta que no existe contaminación ambiental ni ningún hecho o circunstancia violatoria que contravenga disposiciones ambientales en ninguna propiedad o negocio derivado de sus actividades. **DECIMO PRIMERO: SEGUROS: EL DEUDOR(A)** Se obliga a pagar un seguro de vida con una compañía aseguradora del sistema Financiero Nacional, supervisada por Consejo Nacional de Cooperativas (CONSUCOOP), por el monto del préstamo, nombrado beneficiario único e irrevocable a COMISAL, dentro de los límites de su interés como acreedor de EL DEUDOR(A), asegurando como deudor directo o indirecto en las responsabilidades que asuma como garante de cualquiera de las formas. **DECIMO SEGUNDO: GARANTIA: HIPOTECA A FAVOR DE COMISAL, MATRICULA N° XXXXXX.** En adición a las obligaciones de pago y demás obligaciones asumidas en virtud del presente contrato, y para seguridad y garantía del pago de los valores entregados en calidad de préstamo en favor de EL DEUDOR, así como de los intereses, comisiones, accesorios y cualesquiera otras sumas adeudadas por EL DEUDOR a La Cooperativa en virtud del presente contrato, EL DEUDOR, por medio del presente contrato consiente en inscribir una Hipoteca por la suma de **MONTO EN LETRAS (MONTO EN NUMEROS)** sobre el inmueble que se describe en la hipoteca que firma el DEUDOR(A) O GARANTE HIPOTECARIO: a) EL DEUDOR O GARANTE HIPOTECARIO, autoriza al Instituto de la Propiedad a inscribir la hipoteca aquí consentida y a anotar la hipoteca al margen del asiento de la propiedad que está a favor del DEUDOR(A) O GARANTE HIPOTECARIO. Por

medio del presente acto autoriza a la Cooperativa y/o a su apoderado legal y/o representantes a retirar del Registro la hipoteca debidamente inscrita y mantenerla en custodia en COMISAL, hasta la cancelación del total de la deuda por parte del DEUDOR(A), GARANTE HIPOTECARIOS O TERCEROS); b) AUSENCIA DE CARGAS Y GRAVÁMENES. EL DEUDOR declara, que a la fecha de suscripción del presente contrato el inmueble otorgado en hipoteca a favor de La Cooperativa para garantía del préstamo concedido a EL DEUDOR está libre de cargas o gravámenes, y no se encuentra afectado por ninguna hipoteca, promesa, venta condicional o cualquier otra obligación otorgados en favor de terceros. c) PROHIBICIÓN DE TRANSFERIR: EL DEUDOR reconoce que le está totalmente prohibido enajenar, vender, ceder, traspasar, aportar, permutar, donar o de cualquier forma disponer del inmueble otorgado en garantía, hasta el pago total y definitivo a La Cooperativa del préstamo convertido. d) PROHIBICIÓN DE GRAVAR. EL DEUDOR declara, reconoce y acepta que le está totalmente prohibido, durante la vigencia del presente contrato y hasta el saldo total de la deuda contraída con La Cooperativa en capital, intereses, comisiones, gastos y accesorios de cualquier naturaleza, constituir una nueva hipoteca o cualquier otro gravamen sobre el inmueble otorgado en garantía mediante el presente contrato. e) VIOLACIÓN A LA PROHIBICIÓN DE TRANSFERIR Y GRAVAR. En caso de que EL DEUDOR(A) enajenara, gravara de cualquier forma el inmueble otorgado en garantía, sin el consentimiento por escrito de La Cooperativa, el presente contrato se resolverá de pleno derecho sin ninguna formalidad previa y, en consecuencia, EL DEUDOR perderá el beneficio del término y las condiciones de pago que se le otorga por este contrato, haciéndose de pleno derecho ejecutable la hipoteca otorgada en virtud del presente contrato. f) **Una vez inscrita la hipoteca en el Instituto de la Propiedad a favor de COMISAL, EL DEUDOR(A) podrá hacer uso de otro crédito hipotecario hasta por el mismo monto, sin hacer una nueva hipoteca, hasta por diez años, si cambian las condiciones financieras con un nuevo préstamo, quedará establecido en el protocolo, su aplicación será a partir de la fecha en el contrato.** g) AVALUOS: EL DEUDOR autoriza a La Cooperativa a hacer avalúos (cuando éste lo estime necesario o le sea requerido por cualquier organismo gubernamental) por peritos aceptables por La Cooperativa, del inmueble dado en garantía en virtud del presente contrato, así como cualquier otro que le sea accesorio; los gastos que ocasionen dichos avalúos serán cargados directamente a la cuenta de EL DEUDOR. **DECIMO TERCERO: CONDICIÓN FINANCIERA DE EL DEUDOR.** En consecuencia, EL DEUDOR se obliga, frente a la Cooperativa, durante la vigencia del presente contrato y hasta el saldo de las sumas adeudadas, a lo siguiente: a) Proseguir las operaciones de que se trata el presente contrato con la debida diligencia hasta la llegada del término, de acuerdo con las más eficientes normas técnicas y

recomendaciones que proporcionen los técnicos de La Cooperativa, b) Destinar los fondos otorgados mediante el presente contrato de préstamo a los fines descritos en la Sección del presente contrato. **DECIMO CUARTO: SUPERVISIONES;** Los funcionarios y técnicos de La Cooperativa podrán realizar supervisiones cuantas veces lo crean necesario, para vigilar la garantía que ampara el empréstito durante todo el tiempo que dure la vigencia del crédito, conviniendo EL DEUDOR en facilitar las labores de inspección y revisión, suministrando los datos, informaciones, documentos, registros y todo cuanto le sea requerido por los mencionados funcionarios y técnicos, para los fines que señala esta cláusula. **DECIMO QUINTO: CUMPLIMIENTO NORMAS COMERCIALES Y DEL SISTEMA FINANCIERO NACIONAL.** EL DEUDOR se compromete y obliga hasta el saldo total de las sumas adeudadas a lo siguiente: a) Suministrar a La Cooperativa, cuando éste lo requiera, cualquier información relativa a los asuntos de que trata el presente contrato y a los negocios de EL DEUDOR que La Cooperativa desee obtener, autorizando a sus empleados/ trabajadores a discutir los asuntos, finanzas, con los funcionarios que designe La Cooperativa, todo con la frecuencia que este último requiera, b) EL DEUDOR reconoce y acepta que debe cumplir con todas y cada una de las leyes, resoluciones y normas del Consejo nacional supervisor de Cooperativas, relativas a la prevención de riesgos prevención de otros riesgos crediticios, así como para cualquiera regular las facilidades crediticias otorgadas por las entidades que integran el sistema financiero nacional. En este sentido, se compromete y obliga a cumplir con todas y cada una de estas obligaciones y/o requerimientos aprobados en estas disposiciones y a todos los requerimientos que en tal sentido le formule La Cooperativa para permitirle mantenerse en estricto cumplimiento de las disposiciones que regulan el sistema financiero nacional. **DECIMO SEXTO: TERMINACIÓN: En caso de fallecimiento de EL DEUDOR, sus sucesores y causahabientes responderán por todas las obligaciones asumidas por el deudor frente a La Cooperativa en virtud del presente contrato, por las siguientes causas: por el no pago de seguro, préstamo vencido, préstamo en mora. DECIMO SÉPTIMO; RESOLUCIÓN POR FALTA DE PAGO:** La falta de pago a vencimiento de cualesquiera de las sumas que por concepto de capital, intereses, comisiones, o cualquier otro concepto, sean adeudadas por EL DEUDOR a La Cooperativa en virtud del préstamo otorgado resolverá de pleno derecho el presente contrato sin necesidad de ninguna formalidad previa o requerimiento y, en consecuencia, EL DEUDOR perderán el beneficio del término y las condiciones de pago que se otorgan para el pago de los valores recibidos y será ejecutable la garantía que por el presente contrato EL DEUDOR otorga a La Cooperativa. **DECIMO OCTAVO: CAUSAS DE TERMINACIÓN:** La Cooperativa podrá por su voluntad exclusiva rescindir el presente contrato, en cualquier momento antes del término, sin comprometer su

responsabilidad y sin necesidad alguna de formalidad judicial o extrajudicial, si alguno de los siguientes sucesos ocurre: a) La suspensión de pago, insolvencia o acogimiento de EL DEUDOR a cualquier ley sobre insolvencia y liberación de deudores, ya sea a instancia de parte de terceros, así como cualquier evento que a juicio de La Cooperativa afecte la capacidad financiera de EL DEUDOR para cumplir satisfactoriamente con las obligaciones asumidas en el presente contrato. b) La falsificación, falsedad o inexactitud de la documentación financiera, legal o de cualquier naturaleza suministrados por EL DEUDOR a La Cooperativa, a los fines de suscripción del presente contrato y otorgamiento del préstamo, así como la omisión u ocultación de cualquier información relativa a EL DEUDOR o a la garantía otorgada a favor de La Cooperativa, cuyo conocimiento por este último, hubiera podido tener relevancia a los efectos de la decisión de La Cooperativa de autorizar el otorgamiento del préstamo, c) El incumplimiento por parte de EL DEUDOR de cualquiera de las obligaciones asumidas en virtud del presente contrato. **DECIMO NOVENO: DERECHO DE EJERCER ACCIONES ADICIONALES;** La ejecución de la hipoteca otorgada para seguridad y garantía del pago de las obligaciones contraídas por EL DEUDOR en virtud del presente contrato, no impedirá a La Cooperativa, el ejercicio de todo derecho que la ley o el presente contrato confieran a su favor, para obtener el cobro de la totalidad o parte de la deuda contraída por EL DEUDOR que no pudiese recobrase si se ejecutare la hipoteca consentida mediante este contrato. **DUODESIMA PRIMERO: GASTOS. HONORARIOS, COSTOS E IMPUESTOS PARA LA FORMALIZACIÓN Y EJECUCIÓN DEL CONTRATO;** a) Queda convenido y pactado entre las partes que EL DEUDOR al momento de formalizar el presente contrato se obliga a pagar la suma de **MONTO** con 00/100 que corresponderá a los gastos legales incurridos en la formalización del presente contrato, así como los honorarios legales de lugar. b) **EL DEUDOR** por medio del presente acto, autoriza además formal y expresamente a La Cooperativa para que al momento de la inscripción de la hipoteca ante el Registro de Títulos correspondiente y/o desembolsar el préstamo otorgado, descuenta el valor de los gastos y honorarios correspondientes a la redacción, legalización, impuestos por inscripción y/o registro, originado con motivo del presente acto. c) **INSCRIPCIÓN DE GARANTIA:** EL DEUDOR se compromete a pagar o reembolsar a la cooperativa cualquier gasto que este incurra como consecuencia de este contrato, incluyendo gastos legales, de registro, impuestos, honorarios profesionales, costos y demás derechos y emolumentos originados como consecuencia del mismo. **DUODECIMA SEGUNDA: COSTOS Y HONORARIOS LEGALES POR INCUMPLIMIENTO DE PAGO:** EL DEUDOR se compromete a pagar a **COMISAL** en caso de incumpliendo de la presente obligación, todas las costas, gastos y honorarios del abogado en que pudiese incurrir la Cooperativa en el cobro de la

misma, bien sea mediante procedimiento judicial o de cualquier otra manera; estipulándose, además que en caso de que iniciare un procedimiento judicial para el cobro de esta obligación, EL DEUDOR conjunta y solidariamente se compromete a pagar una suma líquida para cubrir los honorarios del abogado equivalente a lo establecido en el arancel del profesional del derecho, 30% de los honorarios del valor adeudado, y por recuperación extrajudicial lo establecido en el arancel del profesional del derecho, exigible y pagadero por el solo hecho de la iniciación de los procedimientos de cobro, sin perjuicio de las costas y honorarios de los abogados a que el proceso pudiera dar lugar. **DUODECIMA TERCERA: DISPOSICIONES GENERALES;** a) **CLÁUSULAS NULAS:** Si alguna de las cláusulas de este contrato se prueba parcial o totalmente nula, por disposición legal o reglamentaria de la autoridad competente, por decisión judicial, extrajudicial de la jurisdicción competente, o por cualquier otro motivo, dicha nulidad afectará solamente la parte de dicha cláusula que se anula, y se considerará como si dicha cláusula o parte de la misma no se hubiese convenido. En todos los demás aspectos, este contrato se considerará completamente válido, y seguirá surtiendo sus mismos efectos, quedando libre de toda nulidad, afectación o perjuicio que interrumpa o entorpezca su ejecución y cumplimiento, y muy particularmente en cuanto todas y cada una a las obligaciones de pago asumidas por EL DEUDOR frente a La Cooperativa en virtud del presente contrato, b) **NO DISPENSA DE CUMPLIMIENTO:** La dispensa por parte de La Cooperativa de cualquier violación o falta de cumplimiento de EL DEUDOR, con una cualquiera de las previsiones de este contrato y de las obligaciones asumidas en virtud del mismo no deberá ser considerada como una dispensa continua o una dispensa de cualquier otra violación o falta de cumplimiento en que pueda incurrir EL DEUDOR, frente a cualquier otra previsión u obligación asumida mediante el presente contrato, ni tampoco conllevará renuncia a los derechos terminación, indemnización o cualquier otro derecho que se consagre a favor de La Cooperativa como consecuencia de dicho incumplimiento. Asimismo, EL DEUDOR declara, reconoce y acepta que La Cooperativa se reserva el derecho de suspender las facilidades otorgadas a favor de EL DEUDOR en virtud del presente contrato, en el caso de que EL DEUDOR incumpla con cualesquiera obligaciones que pudiese tener EL DEUDOR frente a La Cooperativa, independientemente de que dicha obligación específica haya sido asumida por EL DEUDOR en virtud del presente contrato o en virtud de otros acuerdos suscritos entre las partes. Señor **NOMBRE DEL APODERADO LEGAL**, en su condición de Gerente General de la Cooperativa Mixta Sabanagrande Limitada: dice que es cierto todo lo manifestado por el señor(a): **NOMBRE DEL PRESTATARIO**, en la condición con que actúa y que acepta la **Garantía hipotecaria**, otorgada a favor de su representado. En fe de lo cual se firma el presente contrato privado de préstamo en la ciudad de Sabanagrande, Municipio de

Sabanagrande, departamento de Francisco Morazán, a los **13** días del mes de **septiembre** del año **2024**.

NOMBRE DEL PRESTATARIO

**NOMBRE DEL APODERADO LEGAL
GERENTE GENERAL**