

CONTRATOS DE CREDITO PARA NEGOCIOS

CONTRATO DE CRÉDITO MERCANTIL

_____ - COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R. L.

Entre Nosotros:

- (i) MARIA YORLENI QUESADA BRIZUELA, mayor de edad, divorciada, contadora pública, con domicilio en Condominio Terralta, casa C-dos, Tres Ríos, Cartago, portadora de la cédula de identidad uno-novecientos veintisiete-setecientos sesenta y tres, en su condición de Gerente de Crédito, con facultades de Apoderada Generalísima sin límite de suma de Cooperativa Nacional de Educadores R.L. cédula jurídica tres-cero cero cuatro- cuarenta y cinco mil doscientos cinco, domiciliada en San José, calle Central avenidas Doce y Catorce, inscrita en el Departamento de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, mediante resolución número C-ciento cuarenta y ocho del dieciocho de noviembre de mil novecientos sesenta y seis; personería inscrita y vigente en el Registro Nacional, Sección de Personas Jurídicas, bajo las citas tomo dos mil veinticuatro, asiento dos mil cuatrocientos veintidós, consecutivo uno, secuencia uno; en adelante se denominará “ACREEDOR” “COOPENAE” del Fideicomiso de garantía que se menciona más adelante;
- (i) El señor (**Nombre completo, estado civil, domicilio exacto-provincia, cantón, distrito y señas-cédula de identidad**), a título personal, quien en adelante se denominará “EL DEUDOR”;

Reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato; **MANIFESTAMOS:** Que es el deseo de las partes suscribir el presente CONTRATO DE CRÉDITO DIRECTO el cual se registrará por las siguientes cláusulas y por las disposiciones legales del Título Primero, Capítulo Décimo Segundo, Libro Segundo del Código de Comercio:

UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo 1, ii. Denominación o nombre del contrato: Banca Segundo Piso FDC COL, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda colones, v. Plazo del financiamiento 72 meses.

ANTECEDENTES CONTRATO DE CRÉDITO.

PRIMERO. Que los comparecientes hemos convenido en realizar el siguiente contrato de Crédito que se registrará por las Leyes de la República de Costa Rica y por siguientes cláusulas que se dirán.

SEGUNDO. Que la COOPERATIVA ACREEDORA aprobó a favor de _____, un **CRÉDITO ESPECIFICO**, por un monto de **₡**_____ (_____ **colones**). cuyo plan de inversión es _____, crédito que será garantizado de la siguiente manera: Fideicomiso de Garantía sobre el siguiente inmueble: _____, inscrito a nombre de _____, cédula de persona jurídica número _____, la cual responderá por el cien por ciento del crédito aprobado, inmueble que es tomado, para garantizar el crédito aprobado, propiedad que será traspasada en el fideicomiso de garantía denominado **FIDEICOMISO DE GARANTÍA -**
_____ - **COOPENAE** - _____ - _____ - _____ -
_____”, mediante escritura pública, de lo cual las partes manifiestan desde ahora estar de acuerdo; razón por lo cual las partes acuerdan que las condiciones y términos para dicho crédito serán las siguientes:

CAPÍTULO SEGUNDO. CONSTITUCIÓN DE CRÉDITO DIRECTO

Manifiesta el compareciente _____, de calidades dichas y en su condición _____, que la **COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R L**, con cédula de persona jurídica número tres-cero cero cuatro-cero cuatro cinco dos cero cinco, de calidades dichas, en adelante denominado el "**ACREEDOR**", le ha concedido un **CRÉDITO ESPECIFICO** para _____, por la suma de **₡**_____ (_____ **colones**). Consecuentemente, constituye, en **DEUDOR** del **ACREEDOR** por dicha suma de principal, más los correspondientes intereses y demás responsabilidades pecuniarias, con base en las disposiciones del Reglamento General de Crédito de **COOPENAE**, todo lo cual manifiesta la **PARTE DEUDORA** conocer y lo acepta como integrado a este contrato, así como bajo los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA – PRINCIPAL: El préstamo, concedido por el **ACREEDOR**, a **LA PARTE DEUDORA**, es por la referida suma de **₡**_____ (_____ **colones**), en adelante el "**CRÉDITO DIRECTO**" o el "**PRESTAMO**". De dicho monto se girará en este acto la suma de **₡**_____ (_____ **colones**).

SEGUNDA – DEL PLAZO: El plazo del presente préstamo será de 6 AÑOS, a partir de la firma de este documento, siendo que a la fecha de vencimiento, cualquier suma adeudada en virtud de este **PRESTAMO** deberá haber quedado cancelada en su totalidad.

TERCERA – FORMA DE PAGO: **LA DEUDORA** pagará al **ACREEDOR** el préstamo mercantil concedido mediante el pago de 72 cuotas mensuales, variables consecutivas, pagaderas cada mes, bajo el sistema de cuota nivelada, La última cuota será equivalente al saldo de la operación. **LA DEUDORA** autoriza al acreedor para que aumente el monto de la cuota en caso de que varíe la tasa de interés.

CUARTA – CUOTA INICIAL: La cuota inicial que deberá pagar **LA DEUDORA** a favor del **ACREEDOR**, por concepto de pago de principal e intereses bajo el sistema de cuota nivelada, será la suma de **₡**_____ (_____ **colones**), y posteriormente será revisada y ajustada de conformidad con lo establecido en la cláusula quinta. La primera cuota

mensual se deberá pagar el día _____ de _____ del año DOS MIL _____ y la última el _____. Es entendido que todo saldo pendiente de pago al vencimiento deberá ser satisfecho en su totalidad por la PARTE DEUDORA al cancelar la última cuota. El incumplimiento del pago total de una ó más cuota (s) mensual (es) antes dicha en las fechas pactadas se considera causal de vencimiento anticipado y da derecho al acreedor a tener por vencida en forma anticipada toda la deuda. Todos los demás pagos de la cuota mensual antes dicha se continuarán realizando los días _____ de cada mes o el día hábil siguiente cuando corresponda. LA DEUDORA 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 que deban cancelar LA DEUDORA, 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.

QUINTA – INTERESES CORRIENTES: El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa Básica Pasiva calculada por el Banco Central de Costa Rica, más un componente fijo o spread igual a 8,83 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 13,60% anual (1,13% mensual). Todo sin perjuicio de las eventuales modificaciones que el ACREEDOR queda expresamente facultada para aplicar según lo pactado en las respectivas cláusulas de este contrato de crédito.

DOS. Cláusula B: Carga Financiera. En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito. La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores. **i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será de 22,13** calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC., la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta. **ii. Los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, se denominen o no tasa de interés que se cobran a los consumidores, así como su frecuencia, asociadas al presente contrato, se desglosan de la siguiente manera:** a) Tasa de interés nominal variable es de: 13,60 por ciento anual; b) **Componentes ordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito. **Porcentaje:** 0,33, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Patrimonio institucional no redimible, **Descripción:** Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde al 2.5% del monto del crédito, **Porcentaje:** 0,42, **Frecuencia:** única vez iii) **Denominación:** Póliza saldo deudor, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** 0,65, **Frecuencia:** mensual, iv) **Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir las construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** 0,21, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionado a la constitución del fideicomiso y otros actos notariales de la formalización del crédito, pagados al profesional, **Porcentaje:** 0,38, **Frecuencia:** única vez, vi) **Denominación:** Timbres, **Descripción:** Cargo relacionado a los Timbres de registro por la constitución del fideicomiso y otros actos relacionados a la formalización del crédito, **Porcentaje:** 0,46, **Frecuencia:** única vez, vii) **Denominación:** Comisión anual del fideicomiso, **Descripción:** Cargo que cobra la fiduciaria por administración del bien fideicometido, **Porcentaje:** 0,02, **Frecuencia:** anual. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes ordinarios, con excepción de las pólizas, son las siguientes:** [(Monto total del

cargo cobrado/Monto total del crédito aprobado) /Cantidad total de años del crédito] por cien. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a las pólizas, son las siguientes:** [(Monto total del cargo cobrado/Monto total del activo asegurado) x Cantidad de pagos por año] por cien. c) **Componentes extraordinarios** expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia: ii. **Denominación:** Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado, **Porcentaje:** 0,069, **Frecuencia:** Esporádico. ii. **Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, **Porcentaje:** dos, **Frecuencia:** Esporádico. iii. **Denominación:** Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional no Redimible, **Descripción:** Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés corriente y moratoria vigente, **Porcentaje:** cuatro, **Frecuencia:** Esporádico. **Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios”, son las siguientes:** [(Monto total del cargo cobrado eventual/Saldo pendiente del crédito al momento del cargo) /Cantidad total de cuotas restantes del crédito) x Cantidad de pagos por año] por cien. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Comisión por Renuncia” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) + porcentaje de castigo. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional No Redimible” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) o tasa moratoria vigente + porcentaje de castigo.

SEXTA – INTERESES MORATORIOS

iii. Que, ante el caso de mora, reconocerá intereses moratorios a una tasa de interés moratorio equivalente a la tasa de interés corriente vigente más un treinta por ciento, en el entendido de que, si el crédito o su saldo se cobrara por la vía judicial, los intereses moratorios se continuarán ajustando en la misma forma, modo, procedimiento y fechas establecidas para el cobro normal. En caso de mora, COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas mensuales aquí pactadas. La tasa de interés moratorio que inicialmente y sobre la base de la tasa de interés corriente que se estipula, será del 17,68 por ciento anual (1,47 por ciento mensual), sin perjuicio de las eventuales variaciones. iv. La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta el cinco por ciento de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los doce dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

SETIMA – CÁLCULO DE INTERESES: Para el cálculo de los intereses la tasa se divide entre trescientos sesenta y se multiplica por el número de días a que corresponde el pago.

OCTAVA – COMISIÓN:

En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada. La imputación de pagos de la comisión prepago queda a juicio exclusivo de la **ACREEDORA**, lo que podrá hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después de la subasta del bien dado en garantía.

NOVENA – DEL LUGAR DE PAGO: LA DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a que está obligada en virtud de este contrato en las oficinas del ACREEDOR, o en cualquiera de las sucursales que mantenga el ACREEDOR dentro y fuera de la República de Costa Rica. Todo pago deberá ser realizado en dinero efectivo o cheque y en día hábil que para los efectos de este contrato es cualquier día en que las oficinas del ACREEDOR estén abiertas al público. Tratándose de pago efectuado mediante cheque, el ACREEDOR se reserva la facultad de verificar la disponibilidad de fondos y respectivo cobro a fin de asegurar la liquidez del pago, en caso contrario, todo pago efectuado con cheques en los que no sea posible para el ACREEDOR efectuar su cobranza, se tendrá por no hecho y su libramiento implicará las sanciones penales que estipula la Ley. Asimismo, LA DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a que está obligada a favor del ACREEDOR o a quien eventualmente se le haya cedido el crédito de conformidad con lo establecido en este contrato, libres de cualquier deducción, impuesto, tasa, carga, gravamen, retención o contribución. Si LA DEUDORA estuviese obligada a deducir o retener suma alguna por cualquier motivo, ésta incrementará su pago de tal forma que el ACREEDOR reciba en todo caso la suma completa a que tiene derecho según los términos y condiciones de este documento. LA DEUDORA renuncia expresamente, aún en las circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, a invocar cualquier acción, defensa, demanda o contra-demanda de o para pagar a su ACREEDOR una suma menor, o a suspender sus pagos, o para pagar en una moneda que no sea la pactada.

Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla.

Autorización de rebajo de planilla y/o de cuentas de ahorro: Manifiesta la PARTE DEUDORA que sin perjuicio de que ante el evento de mora en el pago del Crédito COOPENAE tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a su inmediata ejecución judicial, la PARTE DEUDORA deja expresamente autorizada y facultada en forma irrevocable e irrestricta a COOPENAE para que a su solo criterio, gestione administrativamente ante los patronos y/o entes pagadores de las pensiones de la PARTE DEUDORA, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del Crédito. Asimismo, la PARTE DEUDORA autoriza a la Cooperativa Acreedora para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al crédito que estuvieren pendientes de pago.

Pago por domiciliación: La PARTE DEUDORA podrá autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas.

DÉCIMA - OTRAS CONDICIONES DE PAGO A CARGO DE LA DEUDORA Y A FAVOR DEL ACREEDOR: Manifiesta LA DEUDORA que reconoce y acepta que los recursos desembolsados por el ACREEDOR para la presente facilidad crediticia deben ser retribuidos en la misma moneda en la que son girados. LA DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a que está obligada en virtud de este contrato en las oficinas de la COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R L, Costa Rica, entiéndase o en cualquiera de sus sucursales, en dólares, unidad monetaria de los Estados Unidos de América. Todo pago deberá ser realizado en dinero efectivo o cheque y en día hábil que para los efectos de este contrato es cualquier día en que las oficinas del ACREEDOR estén abiertas al público.

SEGUROS PROTECCIÓN CREDITICIA: Se hace constar que las sumas correspondientes a los seguros contratados en garantía colateral del Crédito podrán variar cuando así lo determine la Cooperativa Acreedora o ente asegurador, asimismo, la PARTE DEUDORA faculta a COOPENAE para que actualice el valor del inmueble frente a la aseguradora cuando corresponda. La PARTE DEUDORA se compromete a pagar mientras la deuda subsista, la póliza correspondiente a RIESGOS PATRIMONIALES, para cubrir el saldo del crédito mercantil que se otorga, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. LA PARTE DEUDORA se obliga a suscribir una póliza de SALDOS DEUDORES que protege a los deudores de este tipo de operaciones, para que, en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA, el monto de esta póliza sea aplicado a las operaciones existentes a su nombre. La PARTE DEUDORA se obliga a designar a COOPENAE como beneficiario principal irrevocable de dichas pólizas, a mantener estos seguros vigentes y al día durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y a entregar debidamente endosados a COOPENAE los documentos respectivos y sus renovaciones. En relación con esta cobertura de seguro son aplicables las siguientes condiciones y regulaciones que rigen la presente facilidad crediticia en lo que fuere pertinente: i.- Cuando la garantía del crédito sea real, COOPENAE se limitará a exigir la cobertura que en forma automática y sin requerimientos adicionales ni exámenes médicos apruebe la aseguradora, en el entendido de que la garantía será la que satisfaga eventualmente el pago de cualquier saldo adicional en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA. No obstante, lo anterior, si el monto del crédito fuere superior al monto establecido como automático por la aseguradora y la PARTE DEUDORA desea asegurar la totalidad de la obligación, será bajo su exclusiva determinación, debiendo cumplir con los trámites respectivos frente a la aseguradora y deberá proveer toda la información y realizar todas las pruebas que la aseguradora le solicite. Será solamente cuando COOPENAE sea informado por parte de la aseguradora que se aprobó y se encuentra aceptada la póliza y la PARTE DEUDORA entregue debidamente endosados a COOPENAE, los documentos respectivos y sus renovaciones, que se tendrá por asegurado el monto correspondiente de esta facilidad crediticia, por lo cual COOPENAE queda relevado de toda responsabilidad. ii.- Independientemente de la naturaleza de la garantía, cuando el monto del crédito fuere igual o inferior a la cobertura automática que sin requerimientos adicionales apruebe la aseguradora, el seguro se limitará al monto del principal. El monto de cobertura automática podrá incrementarse conforme a los ajustes que eventualmente realice la aseguradora, para lo cual la PARTE DEUDORA deberá en cada oportunidad hacer por su cuenta la solicitud formal del incremento, lo que conllevará a una modificación en la cuota de pago en la proporción correspondiente al seguro. iii.- La PARTE DEUDORA declara conocer y aceptar en forma expresa todas las anteriores condiciones y regulaciones. La PARTE DEUDORA se obliga a mantener vigentes estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y pagar las sumas correspondientes por este concepto juntamente con la cuota mensual del crédito. El monto para pagar mensualmente para mantener vigentes dichos seguros podrá variar de acuerdo con lo que disponga la aseguradora, en cuyo caso el monto de la cuota mensual por este concepto se incrementará en la suma necesaria para cubrir esos aumentos. COOPENAE queda expresamente facultada, más no será responsable ante la PARTE DEUDORA en caso que no lo haga, para hacer por cuenta de la PARTE DEUDORA y de sus propios recursos, cualquiera de los indicados pagos para cubrir las pólizas de seguro, cuando la PARTE DEUDORA lo hubiera omitido, quedando establecido y aceptado que la PARTE DEUDORA reconocerá y cancelará, además del monto aportado directamente por COOPENAE para la atención del pago de las pólizas, los costos administrativos generados a COOPENAE a causa del incumplimiento de la PARTE DEUDORA durante el lapso que esta omisión se mantenga o prolongue, reconociendo además los

correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los períodos respectivos; no obstante, COOPENAE podrá debitar en forma automática de cualquiera de las cuentas de la PARTE DEUDORA y en cualquier momento, las sumas correspondientes a los pagos realizados en nombre de la PARTE DEUDORA y que correspondía realizarlos al deudor, según el presente contrato, lo que deja desde ya autorizado anticipadamente la PARTE DEUDORA. En la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos, dentro del saldo adeudado y la garantía que se dirá, lo cual la PARTE DEUDORA acepta expresamente. La vigencia de las pólizas queda sujeta a que la aseguradora, luego de comprobar los requisitos y condiciones preestablecidas según el marco regulador de las mismas, acepte el aseguramiento, y a los alcances de esta aceptación. La PARTE DEUDORA declara en forma expresa conocer dichas condiciones según información que en forma separada le ha brindado la Cooperativa Acreedora, la aseguradora y/o el intermediario de seguros. Si alguna de las coberturas fuere total o parcialmente denegada por la aseguradora por cualquier razón y máxime cuando la causa fuera imputable a la PARTE DEUDORA, se deja convenido y aceptado que COOPENAE queda únicamente obligada a ajustar la cuota mensual por este concepto, eliminando o reduciendo el porcentaje o monto destinado al pago de las pólizas de seguros antes indicadas, siendo improcedente cualquier reclamo de la PARTE DEUDORA hacia COOPENAE. En este caso, si COOPENAE hubiere deducido los pagos por las sumas no aprobadas, quedará obligado únicamente a reintegrar los montos cobrados de más o sus diferencias. La PARTE DEUDORA manifiesta que conoce la posibilidad de suscribir las referidas pólizas con cualquier ente asegurador y a través de un intermediario de seguros, ambos debidamente autorizado, siempre y cuando dichas pólizas cumplan a cabalidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento General de Crédito de COOPENAE y las disposiciones vigentes en materia de seguro.

DÉCIMA PRIMERA – IMPUTACIÓN DE PAGOS: La imputación de pagos queda a juicio exclusivo de la Cooperativa Acreedora, lo que podrá hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después de la ejecución del bien dado en garantía.

DÉCIMA SEGUNDA - LOS DESEMBOLSOS: LA DEUDORA se compromete a aplicar los fondos desembolsados únicamente para efectos del cumplimiento del plan de inversión presentado al ACREEDOR.

DÉCIMO TERCERA– CASOS DE INCUMPLIMIENTO: LA DEUDORA conviene y acepta que la no inscripción en el Registro Nacional de la escritura que será firmada de manera conjunta con el presente contrato y que tiene por efecto traspasar la finca en garantía al fiduciario CONSULTORES FINANCIEROS COFIN SOCIEDAD ANÓNIMA, por causas imputables a LA DEUDORA, tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el inmueble que por medio de este contrato se da en garantía; al igual que el no pago en tiempo y forma de los impuestos municipales, sobre bienes inmueble, sobre los activos, cuotas condominales, o impuestos de cualquier otra naturaleza que pesen sobre los inmueble que se traspasan, al igual que la falta de cumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pecuniarias o no a cargo de LA DEUDORA y que se estipulan en el presente documento, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida en forma anticipada y exigible toda la deuda. El incumplimiento en lo anterior, se considera causal de vencimiento anticipado del PRÉSTAMO que dará derecho al ACREEDOR de solicitar la ejecución del presente

PRÉSTAMO. LA DEUDORA expresamente renuncia a su domicilio, a los requerimientos de pago, y valoran la finca dada en garantía para el evento de remate en el monto del capital adeudado de conformidad con lo que se indique en el Contrato de Fideicomiso de Garantía, pudiéndose en todo caso realizarse ventas o liquidaciones parciales del patrimonio fideicometido. El FIDEICOMITENTE será también responsable por la pronta inscripción del bien inmueble a favor de CONSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A, en calidad fiduciaria.

DECIMO CUARTA - OTRAS CONDICIONES: I) El ACREEDOR podrá efectuar una revisión periódica de LA DEUDORA con base en su situación financiera o de cualquier otra disponibilidad que mantenga LA DEUDORA, procediendo a la evaluación de la situación financiera y de cualquier otro elemento que, a su exclusivo criterio considere necesario. Queda a criterio exclusivo del ACREEDOR, interrumpir la vigencia de la presente facilidad crediticia, si la información financiera no estuviere actualizada o si existieren circunstancias que así lo ameriten. II) El incumplimiento de las condiciones financieras requeridas y cualesquiera otras obligaciones a cargo de LA DEUDORA, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida y exigible anticipadamente la totalidad de la deuda y a cobrarla en su totalidad. III) Si algún Caso de Incumplimiento ocurre, La COOPERATIVA podrá, a su discreción, declarar vencidos e inmediatamente exigibles todos los préstamos y sus saldos insolutos adeudados a La COOPERATIVA, junto con cualquier otra suma pagadera de conformidad con este Contrato, sin necesidad de presentación, requerimiento, demanda, protesto ni notificación de ningún tipo, y ejercer todos los derechos que brinda la ley, por la ejecución del Fideicomiso de Garantía otorgado, por procedimientos ejecutivos, sumarios o de cualquier otra naturaleza o manera que escoja a su discreción, para todo lo cual LA DEUDORA deja desde ya renunciado su domicilio. Ninguna falta ó atraso por parte de La COOPERATIVA en ejecutar o ejercer cualquier derecho derivado del presente contrato, se interpretará como una renuncia de sus derechos o facultades que le corresponden de conformidad con este contrato y la ley. Todos los derechos contenidos en el presente Contrato, y cualesquiera garantías ofrecidas en él, son acumulativos, y pueden ser ejecutados conjunta o separadamente. El Incumplimiento de las condiciones financieras requeridas y cualesquiera otras obligaciones a cargo de LA DEUDORA con el ACREEDOR, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida y exigible el presente crédito anticipadamente, la totalidad de la deuda y cobrarla en su totalidad. De igual manera se tendrán por vencidas y exigibles el resto de operaciones financieras que LA DEUDORA mantenga con el ACREEDOR. De este modo el crédito que aquí se propone, está sujeto a la cláusula de vencimiento cruzado por incumplimiento de una o más de cualesquiera de las obligaciones con el ACREEDOR, de manera que en caso de que LA DEUDORA incumpla con cualesquiera de las obligaciones derivadas del crédito adquirido u otras facilidades crediticias otorgadas, constituirá causa de vencimiento de la facilidad crediticia otorgada por el ACREEDOR. LA DEUDORA aceptará que en cualquier caso en se declare en quiebra o presente una situación financiera de quiebra o le sea demandado el pago de sus obligaciones (por parte del La COOPERATIVA o cualquier otra institución financiera o prestatario) constituirá para el ACREEDOR causa de vencimiento anticipado, por lo que el ACREEDOR podrá finalizar la relación y exigir el pago de los saldos existentes, de acuerdo a las políticas y criterio del ACREEDOR. V) El bien dado en garantía no podrá ser cedido, vendido, ni gravados sin el expreso consentimiento del acreedor. VI) **En el caso de que la FIDEICOMITENTE y/o DEUDORA incumplan el presente contrato por falta de pago, o cualquier otra causal de incumplimiento establecida en el presente contrato, que sea causal de vencimiento anticipado, permitirá al acreedor o fideicomisario ordenarle al fiduciario en el caso que aplique, la ejecución del fideicomiso que más adelante se dirá, de forma tal que podrá ejecutar el ACREEDOR el bien inmueble dado en garantía, indicados en**

la siguiente cláusula. La garantía comprende cualquier exceso de cabida o mejoras presentes o futuras, realizadas por la PARTE DEUDORA o por terceras personas sobre el inmueble.

DÉCIMO QUINTA – GARANTÍAS. GARANTÍA REAL: Las garantías del presente PRESTAMO, serán de carácter real, en donde siempre deben existir bienes que permitan cubrir el **CIEN POR CIENTO** de los saldos de los montos de capital resultantes de todos los desembolsos que estén vigentes en el “PRÉSTAMO”. De común acuerdo, por escrito, entre las partes, podrán sustituirse, ampliarse, o modificarse las garantías aquí acordadas. En garantía del principal adeudado, cargos, gastos, 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 LA DEUDORA adquiere o llegare a adquirir con el ACREEDOR por esta operación crediticia o cualesquiera otras operaciones crediticias que se llegaren a tener con el ACREEDOR, ésta constituye a favor del ACREEDOR la siguiente garantía de carácter real: Fideicomiso de Garantía sobre la siguiente finca: i.- b Finca del partido de partido de _____, matrícula _____, derecho _____, inscrita a nombre de _____, cédula de persona jurídica número _____, la cual será traspasada en propiedad fiduciaria a favor de _____, entidad con cédula de persona jurídica número _____, en calidad de fiduciario.

DÉCIMA SEXTA - CESIÓN DEL NUEVO 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, LA DEUDORA 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 o los derechos que tenga como Fideicomisario y/o ACREEDOR, renunciando LA DEUDORA a la notificación de dicha cesión.

DÉCIMA SETIMA – OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DE LA DEUDORA: LA DEUDORA acuerda y expresamente se obliga, durante todo el plazo del presente PRÉSTAMO, a lo siguiente: TERMINOS Y CONDICIONES GENERALES: 1. PARA TODAS LAS DISPONIBILIDADES: i) LA DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente para que cualquier comisión, avalúo, especie fiscal, gasto de revisión de garantías, cheque devuelto, u otro gasto presente o futuro, relacionado directa o indirectamente con las disponibilidades crediticias vigentes, sean debitados de los depósitos de cualquier clase que mantenga LA DEUDORA o llegare a tener con esta institución; ii) A otorgar las garantías adicionales necesarias o en su defecto, a cancelar las disponibilidades vigentes, en la eventualidad de que el Acreedor, las autoridades reguladoras o cualquiera otra entidad con autoridad para ello, reclasificara la categoría del riesgo; iii) A suscribir y mantener vigente Seguro Patrimonial Comercial, Seguro Patrimonial Hogar y Seguro de Saldo Deudor. iv) El Acreedor podrá efectuar una revisión periódica LA DEUDORA con base en su situación financiera o de cualquier otra disponibilidad que mantenga LA DEUDORA, procediendo a la evaluación de la situación financiera y/o de cualquier otro elemento que, a su exclusivo criterio, considere necesario. Queda a criterio exclusivo del La COOPERATIVA, interrumpir la vigencia de la presente disponibilidad, si la información financiera no estuviera actualizada, o si existieran circunstancias que así lo ameriten; TERMINOS Y CONDICIONES PARTICULARES: 2. PRÉSTAMOS DIRECTOS: i) De la cancelación anticipada del préstamo. El Acreedor se reserva el derecho de cancelar anticipadamente la presente disponibilidad cuando a su

exclusivo criterio existieren las circunstancias que así lo justifiquen. ii) En caso de que al momento de la formalización de crédito el Acreedor determine que la garantía no alcanza el porcentaje de cobertura originalmente aprobado, LA DEUDORA deberá otorgar garantías adicionales a satisfacción del La COOPERATIVA. El costo de las valoraciones correrá por cuenta LA DEUDORA; iii) De la aplicación de los fondos. LA DEUDORA se compromete a aplicar los fondos desembolsados de la presente disponibilidad, únicamente para efectos del cumplimiento del plan de inversión presentado al acreedor. 3. RELACIONADAS CON LA GARANTÍA. i) El bien dado en garantía no podrá ser cedido, vendido, ni gravado sin el expreso consentimiento del Acreedor; ii) La PARTE DEUDORA se compromete, durante la vigencia del crédito, a mantener la finca garante en buen estado de uso y conservación. El Acreedor realizará inspecciones periódicas a la garantía ofrecida en la presente disponibilidad, de acuerdo con su criterio, a través de un funcionario especializado y de existir un faltante de valor en la garantía, el saldo al descubierto será exigible de inmediato. El costo de las valoraciones correrá por cuenta LA DEUDORA. iii) La DEUDORA se compromete a mantener asegurado las instalaciones y construcciones existentes en la finca otorgada en garantía, contra riesgo de incendio, rayo, terremoto o cualquier otra cobertura pertinente por las características del bien o de la zona geográfica en donde esté construido, según el monto indicado por LA DEUDORA a favor de La COOPERATIVA. El Acreedor se reserva el derecho de ampliar la cobertura de la póliza en cuanto a su monto o los riesgos que cubre; CONDICIONES REQUERIDAS: i) El incumplimiento de las condiciones financieras y cualesquiera otras obligaciones a cargo LA DEUDORA da derecho al La COOPERATIVA a tener por vencida y exigible anticipadamente la totalidad de la deuda y cobrarla en su totalidad;

DÉCIMO OCTAVA- Cese de relación asociativa: Dado que los créditos otorgados por la cooperativa se financian con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L.; en el evento de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito que aquí se constituye dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en dos puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

DÉCIMA NOVENA- Reclasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

VIGÉSIMA-OTRAS OBLIGACIONES

Actualización de los datos: La PARTE DEUDORA y los fiadores se obligan a actualizar cuando así lo requiera COOPENAE R.L. cualquier documento relacionado con la aprobación de este crédito, asimismo autorizan a COOPENAE R.L. a revisarlos y/o solicitarlos ante las autoridades competentes. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

Sanción por información falsa: Cuando COOPENAE R.L., compruebe que la PARTE DEUDORA ha suministrado información falsa, incumplido el plan de inversión, o cualquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo y/o en el Reglamento General de Crédito, COOPENAE R.L. queda facultada tener por vencida la obligación y exigir la cancelación inmediata del saldo.

Grupos de intereses económicos: La PARTE DEUDORA y propietario se obligan ante COOPENAE R.L., a proporcionar la información necesaria cuando formen o sean parte de grupos de interés económico, así como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan. Asimismo, facultan a COOPENAE R.L., para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas. De incumplir esta disposición COOPENAE R.L., queda autorizada tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

Garantías mobiliarias: Manifiesta LA PARTE DEUDORA bajo la fe de juramento que deja rendido en este instrumento y bajo advertencia de las sanciones con que la legislación penal castiga el perjurio, que en el inmueble que se da en garantía actualmente no existen suscritos contratos de garantía mobiliaria sobre bienes por incorporación o destino que describe el inciso sexto del artículo cinco de la Ley de Garantías Mobiliarias, número nueve mil doscientos cuarenta y seis; así como que respecto de esos bienes y de bienes futuros de esta naturaleza, en este acto hace renuncia expresa de derecho de constituir garantías mobiliarias sin contar previamente con la autorización por escrito de COOPENAE, mientras el crédito que ahora se constituye no haya sido cancelado.

VIGÉSIMA PRIMERA-NOTIFICACIONES, COMUNICACIONES Y REQUERIMIENTOS: Para efectos del contrato de Préstamo o del Fideicomiso, y de conformidad con el artículo ciento setenta y cuatro bis del Código Procesal Civil, y artículos veintidós y veintitrés de la Ley de Notificaciones Judiciales, las partes dejan señalada la dirección ya indicada en este documento, así mismo LA DEUDORA señala para oír notificaciones las direcciones indicadas en la comparecencia o al correo electrónico _____ Teléfono: _____, 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 este contrato, no implicará la del resto de las cláusulas las cuales se mantendrán en vigencia.

TRES. Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales: Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales.

CUATRO. Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos. Los medios de información y atención de reclamos a disposición del consumidor, así como los plazos de respuesta, son los siguientes: Las solicitudes de información y/o reclamos que tenga un asociado pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de

sugerencia en sucursales, directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica dos dos cinco siete nueve cero seis cero, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de diez días hábiles para atender solicitudes y para la resolución de las quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez registrado el ingreso, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y finalmente resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado.

Estado de cuenta: Se remitirá al DEUDOR al menos una vez al mes, sin costo, el estado de cuenta del crédito, conforme lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo cuarentay tres mil doscientos setenta-MEIC.

Derechos y obligaciones del consumidor: Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley siete mil cuatrocientos setenta y dos y su reglamentación.

En fe de lo anterior, firmamos en tres originales de igual tenor y valor legal en la Ciudad de San José, República de Costa Rica, el día _____ de _____ del año DOS MIL _____.

(NOMBRE COMPLETO)

PARTE DEUDORA

MARIA YORLENI QUESADA BRIZUELA

ACREEDORA

COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R.L.

CONTRATO DE CRÉDITO CON GARANTÍA DE CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L.

MODALIDAD BACK TO BACK

COOPENAE R.L.

1. Cláusula A: Generalidades:

i. N° de Contrato Tipo 8

ii. Denominación o nombre del contrato: Inversión - Capital de Trabajo BTB CDP COL

iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito.

iv. Moneda **COLONES**.

v. Plazo del financiamiento 60 meses.

OPERACIÓN No. _____ **MONTO:** ₡ _____

Conste que yo _____ (se deben incorporar las calidades completas del deudor), prometo pagar incondicionalmente a la orden de la Cooperativa Nacional de Educadores R.L., COOPENAE R.L. cédula jurídica 3004-045205-16, en su domicilio en San José, calle central entre avenidas 12 y 14, la suma de (₡MONTO DE CAPITAL EN NÚMEROS)(MONTO DE CAPITAL EN LETRAS colones). recibida en dinero en efectivo en préstamo mercantil, a 5 años plazo, razón por la cual me constituyo deudor de dicha Cooperativa, suma que pagaré, mediante 60 cuotas mensuales, vencidas, consecutivas, imputables a capital e intereses de _____, más la suma que corresponda pagar por concepto de pólizas y cargos administrativos, debiendo efectuarla primera de ellas el día _____ y cancelar todo saldo pendiente de esta obligación el _____. Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla. COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas mensuales aquí pactadas. Acepto y autorizo a COOPENAE R.L para que de ser necesario, deduzca del monto del crédito en forma automática y anticipada la suma necesaria para cancelar la parte proporcional de capital, intereses, pago de pólizas en caso de tenerlas y cargos administrativos correspondientes al periodo comprendido entre la fecha de contabilización del crédito y la fecha de pago de la primera cuota conforme lo antes establecido. La deuda proviene de arrendamiento de dinero dentro de la actividad económica _____. Declaro conocer y aceptar, de acuerdo con las siguientes estipulaciones: DE LOS INTERESES DEL CRÉDITO. A) INTERESES CORRIENTES. El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa Básica Pasiva calculada por el Banco Central de Costa Rica, más un componente fijo o spread igual a 11.83 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 16.60% anual (1.38% mensual). Para el cálculo de los intereses la tasa se divide entre trescientos sesenta y se multiplica por el número de días a que corresponde el pago.

COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO: En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total

en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada.

2. Cláusula B: Carga Financiera. En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito. La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores. **i. La Tasa de Interés Total Anual** inicial de este producto será de 19.93%, calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC, la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta. **ii.** El detalle de TODOS los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, se denominen o no tasa de interés que se cobran a los consumidores, así como su frecuencia, asociadas al presente contrato, son los que se detallan de seguido y se desglosan de la siguiente manera:

1. Tasa de interés nominal variable es de: 16.60% anual (1.38% mensual)
2. Componentes ordinarios expresados de forma porcentual:

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Costo de manejo	Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito.	0.40	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto del crédito}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Capitalización	Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, corresponde hasta 1% del monto del crédito.	0.20	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto del crédito aprobado}) / \text{cantidad total de años del crédito}] \times 100$	Única vez
Póliza saldo deudor	Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada.	0.65	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100$	Mensual

3. Componentes extraordinarios expresados en forma porcentual:

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios	Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado.	0.083	(((Monto del cargo cobrado eventual/Saldo pendiente del crédito al momento del cargo) /Cantidad de cuotas restantes del crédito) x Monto de pagos por año] x 100.	Esporádico
Comisión por renuncia	Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejen de ser asociados a la Cooperativa por renuncia.	2	Tasa vigente del crédito (Tasa de referencia + Spread) + Porcentaje de castigo	Esporádico

iii. TASA DE INTERÉS MORATORIO: Ante el caso de mora, sobre el saldo de la deuda se reconocerán intereses moratorios, iguales a la tasa de interés corriente pactada más un treinta por ciento. La tasa de interés moratorio que inicialmente y sobre la base de la tasa de interés corriente que se estipula, será del 21.58% anual (1.79% mensual), sin perjuicio de las eventuales variaciones, y se ajusta a lo dispuesto en los arts. 70 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional y 498 del Código de Comercio, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento N° 43270-MEIC.

OTRAS DISPOSICIONES: A) Manifiesto que me obligo a cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a esta clase de operaciones, así como a cumplir con todas y cada una de las condiciones, requerimientos y exigencias establecidas en la aprobación del crédito, las cuales me han sido previamente comunicadas y que para toda clase de efectos legales forman parte integral de este contrato. Así mismo me comprometo a invertir los recursos del presente crédito de conformidad con el plan de inversión presentado a la Cooperativa, sea _____, dejando autorizada a la Acreedora y a la Superintendencia General de Entidades Financieras para verificar y fiscalizar en la forma que lo consideren conveniente, la correcta inversión de los recursos financiados, sin que en ningún caso incurran éstos en responsabilidad por los resultados de esta inversión, ni por una indebida aplicación de esos recursos por parte del deudor. Si por razones atinentes al deudor una vez aprobado el crédito, se llegara a demostrar que algún o algunos de los componentes del plan de inversión aprobado no se están cumpliendo o se determinara la falsedad de cualquier información presentada a COOPENAE R.L. para el otorgamiento

del crédito; podrá dar por vencido anticipadamente el plazo crédito y exigir el pago de las sumas debidas.

B) Que autorizo expresamente a la Acreedora para que a través de cualquier intermediario del Sistema Bancario Nacional y de la SUGEF solicite información sobre el nivel de endeudamiento para establecer mi capacidad financiera. Cualquier dato falso que se pueda verificar de la información aportada por el deudor corroborado por la Acreedora ante las entidades citadas, será motivo suficiente para que la acreedora sin responsabilidad de su parte, suspenda el desembolso del préstamo si el mismo no ha sido girado, y de haberlo sido, ello será causal de vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, pudiendo cobrarlo por la vía legal que corresponda. Como deudor acepto que en razón de lo anterior, será causal de pérdida de cualquier tipo de gastos en que hubiese incurrido para la tramitación del crédito. C) Dejo autorizada en forma expresa a la Acreedora para que en cualquier momento cargue y debite automáticamente de cualquiera de mis cuentas en la Cooperativa, los montos correspondientes para los siguientes eventos conforme con lo pactado en este contrato: i) pago de la cuota, ii) pago de las pólizas si las hubiera, iii) pago por concepto de cargos administrativos, gastos de formalización y contabilización del presente contrato, especialmente cuando el monto del crédito no alcance para cubrir la totalidad de los rubros y pagos que este tipo de operación conlleva de conformidad con lo establecido por COOPENAE R.L y el respectivo plan de inversión. D) Sin perjuicio de que ante la mora en la atención del crédito por parte del deudor, COOPENAE R.L. tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a la inmediata compensación del saldo de la operación contra los certificados dados en garantía, autorizo expresamente e irrevocablemente a la Cooperativa para que a su criterio gestione en vía administrativa ante el ente pagador de mi salario, jubilación y/o pensión, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la afectiva cancelación del crédito. E) Cualquier suma que al finalizar este contrato –por cualquier causa - no fuere cubierta, podrá ser compensada por COOPENAE R.L. con débito a cualquiera de las cuentas a mi nombre lo cual autorizo en forma expresa; aceptando además para todos los efectos legales, administrativos y judiciales, que los saldos que reporte COOPENAE R.L. en su registros electrónicos o físicos referidos a este crédito, son los reales y efectivos, por lo que el documento que así lo consigne y la suma que refleje, es demostrativo del saldo a compensar. Igualmente convengo y acepto, que en caso de ejecución de este contrato, cualquier suma remanente podrá ser aplicada por COOPENAE R.L. a otras operaciones que yo tenga con dicha institución, independientemente de su estado, forma de pago, vencimiento y saldo. F) Me obligo a presentar en el momento en que COOPENAE R.L. lo requiera todo tipo de información que a juicio de COOPENAE R.L. facilite la supervisión del crédito y asegure un continuo flujo de información sobre mi situación financiera y negocios, permitiendo un adecuado monitoreo de mi inversión y sirva como alarma temprana de problemas financieros y futuros incumplimientos de mi parte. G) Conforme a lo reglamentado por la SUGEF, sobre límites de crédito a personas individuales y grupos de interés económico, me obligo a proporcionar a la Acreedora, la información necesaria en caso de que forme o sea parte de Grupos de Interés Económico, así como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan.

Asimismo, faculto a COOPENAE R.L para que investigue del modo que estime conveniente sobre las circunstancias precitadas. En caso de incumplimiento a lo establecido en esta cláusula, la Acreedora procederá conforme a lo dispuesto en este contrato y en su Reglamento de Crédito. H) Manifiesto que he recibido toda la información relativa a los términos y condiciones de este crédito, así como la explicación detallada, clara, veraz y suficiente, de todas las circunstancias y factores económicos, financieros y contables que pueden afectar o variar todos los términos y condiciones del crédito, tales como: el costo real del crédito, incidencias en el plazo, monto del crédito, tasa de interés corriente y moratorio, tasa de interés total anual y sus componentes, determinación de tramos de pago, montos de las cuotas para cancelar el crédito; factores que pueden incidir en la variación hacia la alza o baja de las tasas de interés corriente, moratoria y a su amortización; por lo que reconozco expresamente que COOPENAE R.L me ha brindado toda la información que es relevante para mi decisión de consumo, en forma clara, veraz y suficiente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo treinta y cuatro inciso B) de la Ley siete mil cuatrocientos setenta y dos. I) COOPENAE R.L a su criterio y libre elección podrá efectuar cualquiera de los pagos referidos en este contrato, en cuyo caso me comprometo a reintegrar el monto correspondiente en forma inmediata una vez que COOPENAE R.L lo comuniqué. Queda establecido y aceptado por mi persona que además de la forma de pago pactada en este crédito, reconozco y cancelaré el monto aportado directamente por COOPENAE R.L para la atención de dichos pagos, reconociendo los correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al mismo tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los respectivos periodos; en la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos y sus intereses serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos dentro de la garantía que se dirá, lo cual acepto expresamente. En caso de que no reintegrara dichas sumas a COOPENAE R.L una vez que éste lo comuniqué por escrito, autorizo a COOPENAE R.L para dar por vencido anticipadamente el plazo y exigible la obligación en su totalidad conforme a los términos aquí pactados. J) SEGURO DE PROTECCIÓN CREDITICIA. Que me obligo a suscribir una póliza de desempleo para cubrir totalmente el saldo del crédito que aquí se contrae. Asimismo me obligo a suscribir una póliza de SALDOS DEUDORES que protege a los deudores de este tipo de operaciones para que en caso de muerte o incapacidad total o permanente del deudor el monto de esta póliza sea aplicado a las operaciones existentes a su nombre. Me obligo a mantener estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar, COOPENAE R.L exigirá la cobertura total de la obligación, por lo que el deudor queda obligado a cumplir con todas y cada una de las condiciones que exija el asegurador, por lo cual deberá proveer toda la información y realizar todas las pruebas que el ente asegurador solicite a efecto de la valoración respectiva. Si alguna de las coberturas fuere total o parcialmente denegada por el ente asegurador por cualquier razón y máxime cuando la causa fuera imputable a LA PARTE DEUDORA, se deja convenido y aceptado que COOPENAE R.L queda únicamente obligada a ajustar la cuota mensual por este concepto, eliminando o reduciendo el porcentaje destinado

al pago de los seguros siendo improcedente cualquier reclamo de LA PARTE DEUDORA. En este caso, si COOPENAE R.L. hubiere deducido los pagos por las sumas no aprobadas quedará obligado únicamente a reintegrar los montos cobrados de más o sus diferencias. LA PARTE DEUDORA manifiesta que conoce la posibilidad de suscribir las referidas pólizas con cualquier ente asegurador y a través de un intermediario de seguros, ambos debidamente autorizados. En todos los casos deberá designarse como beneficiario principal a COOPENAE R.L. para que en el caso de ocurrir el evento asegurado la indemnización se aplique prioritariamente a la cancelación del saldo de la operación. Las partes declaran conocer y aceptar en forma expresa todas las anteriores condiciones y regulaciones. Como deudor me obligo a mantener vigentes estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y pagar las sumas correspondientes por este concepto conjuntamente con las cuotas mensuales de los créditos. El monto a pagar mensualmente para mantener vigente dichos seguros, podrá variar de acuerdo a lo que disponga el ente asegurador, en cuyo caso el monto de la cuota mensual por este concepto se incrementará en la suma necesaria para cubrir esos aumentos. COOPENAE R.L. podrá hacer por mi cuenta y de sus propios recursos cuando yo lo omitiera, cualquiera de los indicados pagos, quedando establecido y aceptado que reconoceré y cancelaré, además del monto aportado directamente por COOPENAE R.L. para la atención de las pólizas, los costos administrativos generados a éste a causa de mi incumplimiento durante el lapso que esta omisión se mantenga o prolongue; reconociendo los correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los periodos respectivos; no obstante, COOPENAE R.L. podrá debitar en forma automática de cualquiera de mis cuentas y en cualquier momento, las sumas correspondientes a los pagos realizados por su cuenta y que correspondían al deudor, según el presente contrato. En la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos, dentro del saldo adeudado y la garantía que se dirá, lo cual acepto expresamente. La vigencia de las pólizas queda sujeta a que el ente asegurador, luego de comprobar los requisitos y condiciones preestablecidas según el marco regulador de las mismas, acepte el aseguramiento, y a los alcances de esta aceptación. Declaro en forma expresa conocer dichas condiciones según información que en forma separada me ha brindado la Cooperativa. J) Declaro bajo la fe de juramento, que la información suministrada para cumplir con la Política de Conozca su Cliente y los requerimientos de información establecidos en la Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso No Autorizado, Legitimación de Capitales, Actividades Conexas y Financiamiento del Terrorismo y demás legislación relacionada, es cierta, válida y vigente y que no se ha omitido datos que puedan haber provocado un análisis incorrecto por parte de la Cooperativa. Así mismo me comprometo a mantener actualizada la información indicada y a presentar cualquier otra que a juicio de COOPENAE R.L. sea necesaria para cumplir con la normativa vigente en cada oportunidad que se requiera y notificarlo ante cualquier cambio o modificación. Por otra parte, cuando COOPENAE R.L. así me lo requiera en cumplimiento

de la Política Conozca a su cliente, me comprometo a presentarme a actualizar todos los datos requeridos. Sin perjuicio de lo anterior, en forma expresa autorizo a COOPENAE R.L para que en mi nombre y representación pueda solicitar la información personal que sea necesaria para actualizar los datos, requiriéndola a cualquier base de datos pública o privada nacional o extranjera, a cualquier otra entidad financiera, a cualquier oficina, órgano o ente de la administración pública, o a cualquier sujeto público o privado a quien se la hubiere suministrado. Esta autorización implica un relevo del deber de confidencialidad que pueda caberle al depositario de la información conforme aquí lo declaro y acepto, relevándolo de toda responsabilidad por el suministro que realice de sus datos a solicitud de COOPENAE R.L.

VENCIMIENTO ANTICIPADO. CAUSAS DE EXIGIBILIDAD DEL CRÉDITO. COOPENAE R.L quedará facultada para tener vencido anticipadamente el plazo y exigible en su totalidad la suma adeudada con motivo de este crédito y para cobrar judicialmente lo adeudado, en los siguientes casos: a) por la falta de pago de una sola de las cuotas mensuales consecutivas imputables a capital, intereses y pólizas, b) si la inversión a plazo garantía no se hubiere llevado a cabo de acuerdo con lo convenido, o si en alguna forma se le impidiera a COOPENAE R.L realizar por medio de sus funcionarios las inspecciones y comprobaciones aquí establecidas, c) cambios desfavorables en la situación financiera del deudor que ponga en riesgo los intereses de la Cooperativa, d) cuando el deudor solicite o se les apruebe el nombramiento de un administrador judicial, interventor, curador o liquidador del deudor o de sus activos; por incapacidad o ausencia declarada o no del deudor; si el deudor hace cesión general en beneficio de acreedores, si incurriere en suspensión de pagos o es declarado en quiebra o insolvencia, si propone un convenio a sus acreedores, si presenta una petición voluntaria o si contra el deudor se presenta una petición de quiebra, convenio preventivo o administración por intervención judicial o se declare abierto cualquiera de los procesos concursales previstos en la normativa costarricense, e) por la desafiliación, por cualquier causa, del deudor como asociado de la Cooperativa, f) por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, condiciones y compromisos contraídos en este contrato. En cualquiera de los casos indicados, COOPENAE R.L de manera incondicional, inmediata e irrevocable realizará la compensación del saldo total adeudado de la operación crediticia contra la garantía de este contrato, produciéndose con tal compensación la extinción de la obligación aquí contraída y liberándose tanto al deudor como a COOPENAE R.L. de cualquier obligación producto de dicha operación.

GARANTÍA. Es garantía plena del presente crédito y del pago íntegro de todos los extremos relacionados con el mismo, la siguiente: **CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L.** número _____, por la suma de _____, el cual se entrega debidamente endosado y/o cedidos los derechos, según corresponde, a favor de la Acreedora. El **CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L.** dado en garantía, y todos aquellos que eventualmente lo sustituyan, responderán por su valor facial por concepto de capital, y además proporcionalmente por los intereses corrientes y moratorios, pólizas y cualquier otro cargo que correspondiere. El deudor autoriza a COOPENAE R.L a renovar a su vencimiento, en cada caso, el

CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. entregado en garantía de esta obligación así como todos aquellos que eventualmente lo sustituyan. El CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. se renovará sucesivamente por otro u otros títulos similares de igual moneda e igual o mayor monto, emitido a su favor por COOPENAE R.L., o por un plazo mayor, menor o igual a criterio de la Cooperativa, en el entendido de que todos y cada uno de los nuevos CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. que se emitieren durante la vigencia de esta obligación quedarán y continuarán respondiendo en los mismos términos y condiciones aquí establecidos, salvo acuerdo en contrario que deberá constar por escrito. Se advierte que COOPENAE R.L. queda también autorizada por el deudor para cobrar los intereses y el principal del CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. dado en garantía en caso de su vencimiento y si la obligación que garantiza fuese ya exigible, pudiendo COOPENAE R.L. efectuar aquel cobro con las condiciones dichas liquidando en el mismo acto la cuenta respectiva, lo que acepta expresamente el deudor, quien renuncia al domicilio, requerimientos de pago y a todo trámite al que sea legalmente posible renunciar. **DE LA CESIÓN DEL CRÉDITO.** De conformidad con el artículo cuatrocientos noventa y uno del Código de Comercio, cuatrocientos ochenta y tres y mil ciento cuatro del Código Civil, autorizo irrevocablemente a COOPENAE R.L. para que en cualquier momento y dentro del plazo del presente crédito, pueda cederlo a un tercero con domicilio en Costa Rica o el exterior, renunciando a la notificación de dicha cesión y sin necesidad de consulta previa. **LUGAR PARA ATENDER NOTIFICACIONES.** Para efectos de notificaciones judiciales o extrajudiciales realizadas en el marco de la Ley de Notificaciones señalo como domicilio contractual la dirección consignada en el presente documento. Asimismo, me comprometo a notificar a COOPENAE R.L. cualquier cambio en mi domicilio y en caso de incumplimiento de dicho comunicado o de que no me encontraren en el domicilio originalmente señalado, o el mismo estuviere cerrado en forma definitiva o fuere incierto, impreciso o inexistente, se procederá conforme a lo establecido en la Ley de Notificaciones.

iv. La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta el 5% de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los \$12. 3. Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales: Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales. **Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos.** Los medios a disposición del consumidor para solicitar información y para la atención de reclamos, así como los mecanismos, procedimientos y plazos de respuesta, son los siguientes: Las solicitudes de información y los reclamos que tenga un asociado pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en sucursales, ingreso de la inconformidad directamente con

el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica 22579060, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de 10 días hábiles para la resolución de las solicitudes, quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez registrado el ingreso, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y finalmente resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado. El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. Es entendido por la parte deudora y por los fiadores, que este crédito se financia con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L. (artículo 16 a Ley 7391), por lo que en el evento de que los deudores y/o fiadores dejen de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en 2 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

Se remitirá al menos una vez al mes estado de cuenta sin costo, conforme lo dispuesto en el Reglamento N° 43270-MEIC. Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor N° 7472 y su reglamento, en tratados, convenciones internacionales de las que Costa Rica sea parte, legislación interna ordinaria, reglamentos, principios generales de derecho, usos y costumbres. MANIFESTACIÓN DE CIERRE. Manifiesto que fui expresamente advertido del valor y trascendencia legal del contenido del presente documento, de las cláusulas que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y de todas mis manifestaciones, las cuales comprendo y acepto en su totalidad. NULIDAD PARCIAL. La nulidad o ilegalidad, declaradas por autoridad competente de alguna de las estipulaciones del documento, no afectará la validez, eficacia, legalidad, y exigibilidad de las restantes estipulaciones. El préstamo aquí garantizado fue aprobado conforme a las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias que rigen a COOPENAE R.L. las cuales el deudor manifiesta conocer y las acepta en todos sus extremos. Leo lo escrito, lo apruebo y lo suscribo de toda conformidad, en la ciudad de _____, el día _____ del mes _____ del año _____.

(Nombre completo, cédula de identidad y firma deudor)

CONTRATO DE CRÉDITO CON GARANTÍA DE CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L.

MODALIDAD BACK TO BACK

COOPENAE R.L.

1. Cláusula A: Generalidades:

i. N° de Contrato Tipo 15

ii. Denominación o nombre del contrato: Inversión - Capital de Trabajo BTB CDP DOL

iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito.

iv. Moneda **DÓLARES**.

v. Plazo del financiamiento 60 meses.

OPERACIÓN No. _____ MONTO: \$ _

Conste que yo _____ (se deben incorporar las calidades completas del deudor), prometo pagar incondicionalmente a la orden de la Cooperativa Nacional de Educadores R.L., COOPENAE R.L. cédula jurídica 3004-045205-16, en su domicilio en San José, calle central entre avenidas 12 y 14, la suma de (\$MONTO DE CAPITAL EN NÚMEROS)(MONTO DE CAPITAL EN LETRAS dólares), recibida en dinero en efectivo en préstamo mercantil, a 5 años plazo, razón por la cual me constituyo deudor de dicha Cooperativa, suma que pagaré, mediante 60 cuotas mensuales, vencidas, consecutivas, imputables a capital e intereses de _____, más la suma que corresponda pagar por concepto de pólizas y cargos administrativos, debiendo efectuarla primera de ellas el día _____ y cancelar todo saldo pendiente de esta obligación el _____. Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla. COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas mensuales aquí pactadas. Acepto y autorizo a COOPENAE R.L para que de ser necesario, deduzca del monto del crédito en forma automática y anticipada la suma necesaria para cancelar la parte proporcional de capital, intereses, pago de pólizas en caso de tenerlas y cargos administrativos correspondientes al periodo comprendido entre la fecha de contabilización del crédito y la fecha de pago de la primera cuota conforme lo antes establecido. La deuda proviene de arrendamiento de dinero dentro de la actividad económica _____. Declaro conocer y aceptar, de acuerdo con las siguientes estipulaciones: DE LOS INTERESES DEL CRÉDITO. A) INTERESES CORRIENTES. El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa PRIME publicada por el Banco Central de Costa Rica más un componente fijo o spread igual a 6.65 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 15.15% anual (1.38% mensual). Para el cálculo de los intereses la tasa se divide entre trescientos sesenta y se multiplica por el número de días a que corresponde el pago. Para el cálculo de los intereses la tasa se divide entre trescientos sesenta y se multiplica por el número de días a que corresponde el pago.

COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO: En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada.

2. Cláusula B: Carga Financiera. En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito. La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores. **i. La Tasa de Interés Total Anual** inicial de este producto será de 18.48%, calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC, la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta. **ii.** El detalle de TODOS los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, se denominen o no tasa de interés que se cobran a los consumidores, así como su frecuencia, asociadas al presente contrato, son los que se detallan de seguido y se desglosan de la siguiente manera:

- 1. Tasa de interés nominal variable es de: 15.15% anual (1.26% mensual)
- 2. Componentes ordinarios expresados de forma porcentual:

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Costo de manejo	Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito.	0.40	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto del crédito}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Capitalización	Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, corresponde hasta 1% del monto del crédito.	0.20	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto del crédito aprobado}) / \text{cantidad total de años del crédito}] \times 100$	Única vez
Póliza saldo deudor	Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada.	0.65	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100$.	Mensual

3. Componentes extraordinarios expresados en forma porcentual:

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios	Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado.	0.083	(((Monto del cargo cobrado eventual/Saldo pendiente del crédito al momento del cargo) /Cantidad de cuotas restantes del crédito) x Monto de pagos por año] x 100.	Esporádico
Comisión por renuncia	Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia.	2	Tasa vigente del crédito (Tasa de referencia + Spread) + Porcentaje de castigo	Esporádico

iii. TASA DE INTERÉS MORATORIO: Ante el caso de mora, sobre el saldo de la deuda se reconocerán intereses moratorios, iguales a la tasa de interés corriente pactada más un treinta por ciento. La tasa de interés moratorio que inicialmente y sobre la base de la tasa de interés corriente que se estipula, será del 19.69% anual (1.64% mensual), sin perjuicio de las eventuales variaciones, y se ajusta a lo dispuesto en los arts. 70 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional oy498 del Código de Comercio, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento N° 43270-MEIC.

OTRAS DISPOSICIONES: A) Manifiesto que me obligo a cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a esta clase de operaciones, así como a cumplir con todas y cada una de las condiciones, requerimientos y exigencias establecidas en la aprobación del crédito, las cuales me han sido previamente comunicadas y que para toda clase de efectos legales forman parte integral de este contrato. Así mismo me comprometo a invertir los recursos del presente crédito de conformidad con el plan de inversión presentado a la Cooperativa, sea _____, dejando autorizada a la Acreedora y a la Superintendencia General de Entidades Financieras para verificar y fiscalizar en la forma que lo consideren conveniente, la correcta inversión de los recursos financiados, sin que en ningún caso incurran éstos en responsabilidad por los resultados de esta inversión, ni por una indebida aplicación de esos recursos por parte del deudor. Si por razones atinentes al deudor una vez aprobado el crédito, se llegara a demostrar que algún o algunos de los componentes del plan de inversión aprobado no se están cumpliendo o se determinara la falsedad de cualquier información presentada a COOPENAE R.L. para el otorgamiento

del crédito; podrá dar por vencido anticipadamente el plazo crédito y exigir el pago de las sumas debidas.

B) Que autorizo expresamente a la Acreedora para que a través de cualquier intermediario del Sistema Bancario Nacional y de la SUGEF solicite información sobre el nivel de endeudamiento para establecer mi capacidad financiera. Cualquier dato falso que se pueda verificar de la información aportada por el deudor corroborado por la Acreedora ante las entidades citadas, será motivo suficiente para que la acreedora sin responsabilidad de su parte, suspenda el desembolso del préstamo si el mismo no ha sido girado, y de haberlo sido, ello será causal de vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, pudiendo cobrarlo por la vía legal que corresponda. Como deudor acepto que en razón de lo anterior, será causal de pérdida de cualquier tipo de gastos en que hubiese incurrido para la tramitación del crédito. C) Dejo autorizada en forma expresa a la Acreedora para que en cualquier momento cargue y debite automáticamente de cualquiera de mis cuentas en la Cooperativa, los montos correspondientes para los siguientes eventos conforme con lo pactado en este contrato: i) pago de la cuota, ii) pago de las pólizas si las hubiera, iii) pago por concepto de cargos administrativos, gastos de formalización y contabilización del presente contrato, especialmente cuando el monto del crédito no alcance para cubrir la totalidad de los rubros y pagos que este tipo de operación conlleva de conformidad con lo establecido por COOPENAE R.L y el respectivo plan de inversión. D) Sin perjuicio de que ante la mora en la atención del crédito por parte del deudor, COOPENAE R.L. tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a la inmediata compensación del saldo de la operación contra los certificados dados en garantía, autorizo expresamente e irrevocablemente a la Cooperativa para que a su criterio gestione en vía administrativa ante el ente pagador de mi salario, jubilación y/o pensión, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la afectiva cancelación del crédito. E) Cualquier suma que al finalizar este contrato –por cualquier causa - no fuere cubierta, podrá ser compensada por COOPENAE R.L. con débito a cualquiera de las cuentas a mi nombre lo cual autorizo en forma expresa; aceptando además para todos los efectos legales, administrativos y judiciales, que los saldos que reporte COOPENAE R.L. en su registros electrónicos o físicos referidos a este crédito, son los reales y efectivos, por lo que el documento que así lo consigne y la suma que refleje, es demostrativo del saldo a compensar. Igualmente convengo y acepto, que en caso de ejecución de este contrato, cualquier suma remanente podrá ser aplicada por COOPENAE R.L. a otras operaciones que yo tenga con dicha institución, independientemente de su estado, forma de pago, vencimiento y saldo. F) Me obligo a presentar en el momento en que COOPENAE R.L. lo requiera todo tipo de información que a juicio de COOPENAE R.L. facilite la supervisión del crédito y asegure un continuo flujo de información sobre mi situación financiera y negocios, permitiendo un adecuado monitoreo de mi inversión y sirva como alarma temprana de problemas financieros y futuros incumplimientos de mi parte. G) Conforme a lo reglamentado por la SUGEF, sobre límites de crédito a personas individuales y grupos de interés económico, me obligo a proporcionar a la Acreedora, la información necesaria en caso de que forme o sea parte de Grupos de Interés Económico, así como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan.

Asimismo, faculto a COOPENAE R.L para que investigue del modo que estime conveniente sobre las circunstancias precitadas. En caso de incumplimiento a lo establecido en esta cláusula, la Acreedora procederá conforme a lo dispuesto en este contrato y en su Reglamento de Crédito. H) Manifiesto que he recibido toda la información relativa a los términos y condiciones de este crédito, así como la explicación detallada, clara, veraz y suficiente, de todas las circunstancias y factores económicos, financieros y contables que pueden afectar o variar todos los términos y condiciones del crédito, tales como: el costo real del crédito, incidencias en el plazo, monto del crédito, tasa de interés corriente y moratorio, tasa de interés total anual y sus componentes, determinación de tramos de pago, montos de las cuotas para cancelar el crédito; factores que pueden incidir en la variación hacia la alza o baja de las tasas de interés corriente, moratoria y a su amortización; por lo que reconozco expresamente que COOPENAE R.L me ha brindado toda la información que es relevante para mi decisión de consumo, en forma clara, veraz y suficiente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo treinta y cuatro inciso B) de la Ley siete mil cuatrocientos setenta y dos. I) COOPENAE R.L a su criterio y libre elección podrá efectuar cualquiera de los pagos referidos en este contrato, en cuyo caso me comprometo a reintegrar el monto correspondiente en forma inmediata una vez que COOPENAE R.L lo comunique. Queda establecido y aceptado por mi persona que además de la forma de pago pactada en este crédito, reconozco y cancelaré el monto aportado directamente por COOPENAE R.L para la atención de dichos pagos, reconociendo los correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al mismo tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los respectivos periodos; en la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos y sus intereses serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos dentro de la garantía que se dirá, lo cual acepto expresamente. En caso de que no reintegrara dichas sumas a COOPENAE R.L una vez que éste lo comunique por escrito, autorizo a COOPENAE R.L para dar por vencido anticipadamente el plazo y exigible la obligación en su totalidad conforme a los términos aquí pactados. J) SEGURO DE PROTECCIÓN CREDITICIA. Que me obligo a suscribir una póliza de desempleo para cubrir totalmente el saldo del crédito que aquí se contrae. Asimismo me obligo a suscribir una póliza de SALDOS DEUDORES que protege a los deudores de este tipo de operaciones para que en caso de muerte o incapacidad total o permanente del deudor el monto de esta póliza sea aplicado a las operaciones existentes a su nombre. Me obligo a mantener estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar, COOPENAE R.L exigirá la cobertura total de la obligación, por lo que el deudor queda obligado a cumplir con todas y cada una de las condiciones que exija el asegurador, por lo cual deberá proveer toda la información y realizar todas las pruebas que el ente asegurador solicite a efecto de la valoración respectiva. Si alguna de las coberturas fuere total o parcialmente denegada por el ente asegurador por cualquier razón y máxime cuando la causa fuera imputable a LA PARTE DEUDORA, se deja convenido y aceptado que COOPENAE R.L queda únicamente obligada a ajustar la cuota mensual por este concepto, eliminando o reduciendo el porcentaje destinado

al pago de los seguros siendo improcedente cualquier reclamo de LA PARTE DEUDORA. En este caso, si COOPENAE R.L. hubiere deducido los pagos por las sumas no aprobadas quedará obligado únicamente a reintegrar los montos cobrados de más o sus diferencias. LA PARTE DEUDORA manifiesta que conoce la posibilidad de suscribir las referidas pólizas con cualquier ente asegurador y a través de un intermediario de seguros, ambos debidamente autorizados. En todos los casos deberá designarse como beneficiario principal a COOPENAE R.L. para que en el caso de ocurrir el evento asegurado la indemnización se aplique prioritariamente a la cancelación del saldo de la operación. Las partes declaran conocer y aceptar en forma expresa todas las anteriores condiciones y regulaciones. Como deudor me obligo a mantener vigentes estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y pagar las sumas correspondientes por este concepto conjuntamente con las cuotas mensuales de los créditos. El monto a pagar mensualmente para mantener vigente dichos seguros, podrá variar de acuerdo a lo que disponga el ente asegurador, en cuyo caso el monto de la cuota mensual por este concepto se incrementará en la suma necesaria para cubrir esos aumentos. COOPENAE R.L. podrá hacer por mi cuenta y de sus propios recursos cuando yo lo omitiera, cualquiera de los indicados pagos, quedando establecido y aceptado que reconoceré y cancelaré, además del monto aportado directamente por COOPENAE R.L. para la atención de las pólizas, los costos administrativos generados a éste a causa de mi incumplimiento durante el lapso que esta omisión se mantenga o prolongue; reconociendo los correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los periodos respectivos; no obstante, COOPENAE R.L. podrá debitar en forma automática de cualquiera de mis cuentas y en cualquier momento, las sumas correspondientes a los pagos realizados por su cuenta y que correspondían al deudor, según el presente contrato. En la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos, dentro del saldo adeudado y la garantía que se dirá, lo cual acepto expresamente. La vigencia de las pólizas queda sujeta a que el ente asegurador, luego de comprobar los requisitos y condiciones preestablecidas según el marco regulador de las mismas, acepte el aseguramiento, y a los alcances de esta aceptación. Declaro en forma expresa conocer dichas condiciones según información que en forma separada me ha brindado la Cooperativa. J) Declaro bajo la fe de juramento, que la información suministrada para cumplir con la Política de Conozca su Cliente y los requerimientos de información establecidos en la Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso No Autorizado, Legitimación de Capitales, Actividades Conexas y Financiamiento del Terrorismo y demás legislación relacionada, es cierta, válida y vigente y que no se ha omitido datos que puedan haber provocado un análisis incorrecto por parte de la Cooperativa. Así mismo me comprometo a mantener actualizada la información indicada y a presentar cualquier otra que a juicio de COOPENAE R.L. sea necesaria para cumplir con la normativa vigente en cada oportunidad que se requiera y notificarlo ante cualquier cambio o modificación. Por otra parte, cuando COOPENAE R.L. así me lo requiera en cumplimiento

de la Política Conozca a su cliente, me comprometo a presentarme a actualizar todos los datos requeridos. Sin perjuicio de lo anterior, en forma expresa autorizo a COOPENAE R.L para que en mi nombre y representación pueda solicitar la información personal que sea necesaria para actualizar los datos, requiriéndola a cualquier base de datos pública o privada nacional o extranjera, a cualquier otra entidad financiera, a cualquier oficina, órgano o ente de la administración pública, o a cualquier sujeto público o privado a quien se la hubiere suministrado. Esta autorización implica un relevo del deber de confidencialidad que pueda caberle al depositario de la información conforme aquí lo declaro y acepto, relevándolo de toda responsabilidad por el suministro que realice de sus datos a solicitud de COOPENAE R.L.

VENCIMIENTO ANTICIPADO. CAUSAS DE EXIGIBILIDAD DEL CRÉDITO. COOPENAE R.L quedará facultada para tener vencido anticipadamente el plazo y exigible en su totalidad la suma adeudada con motivo de este crédito y para cobrar judicialmente lo adeudado, en los siguientes casos: a) por la falta de pago de una sola de las cuotas mensuales consecutivas imputables a capital, intereses y pólizas, b) si la inversión a plazo garantía no se hubiere llevado a cabo de acuerdo con lo convenido, o si en alguna forma se le impidiera a COOPENAE R.L realizar por medio de sus funcionarios las inspecciones y comprobaciones aquí establecidas, c) cambios desfavorables en la situación financiera del deudor que ponga en riesgo los intereses de la Cooperativa, d) cuando el deudor solicite o se les apruebe el nombramiento de un administrador judicial, interventor, curador o liquidador del deudor o de sus activos; por incapacidad o ausencia declarada o no del deudor; si el deudor hace cesión general en beneficio de acreedores, si incurriere en suspensión de pagos o es declarado en quiebra o insolvencia, si propone un convenio a sus acreedores, si presenta una petición voluntaria o si contra el deudor se presenta una petición de quiebra, convenio preventivo o administración por intervención judicial o se declare abierto cualquiera de los procesos concursales previstos en la normativa costarricense, e) por la desafiliación, por cualquier causa, del deudor como asociado de la Cooperativa, f) por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, condiciones y compromisos contraídos en este contrato. En cualquiera de los casos indicados, COOPENAE R.L de manera incondicional, inmediata e irrevocable realizará la compensación del saldo total adeudado de la operación crediticia contra la garantía de este contrato, produciéndose con tal compensación la extinción de la obligación aquí contraída y liberándose tanto al deudor como a COOPENAE R.L. de cualquier obligación producto de dicha operación.

GARANTÍA. Es garantía plena del presente crédito y del pago íntegro de todos los extremos relacionados con el mismo, la siguiente: **CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L.** número _____, por la suma de _____, el cual se entrega debidamente endosado y/o cedidos los derechos, según corresponde, a favor de la Acreedora. El **CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L.** dado en garantía, y todos aquellos que eventualmente lo sustituyan, responderán por su valor facial por concepto de capital, y además proporcionalmente por los intereses corrientes y moratorios, pólizas y cualquier otro cargo que correspondiere. El deudor autoriza a COOPENAE R.L a renovar a su vencimiento, en cada caso, el

CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. entregado en garantía de esta obligación así como todos aquellos que eventualmente lo sustituyan. El CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. se renovará sucesivamente por otro u otros títulos similares de igual moneda e igual o mayor monto, emitido a su favor por COOPENAE R.L., o por un plazo mayor, menor o igual a criterio de la Cooperativa, en el entendido de que todos y cada uno de los nuevos CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. que se emitieren durante la vigencia de esta obligación quedarán y continuarán respondiendo en los mismos términos y condiciones aquí establecidos, salvo acuerdo en contrario que deberá constar por escrito. Se advierte que COOPENAE R.L. queda también autorizada por el deudor para cobrar los intereses y el principal del CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. dado en garantía en caso de su vencimiento y si la obligación que garantiza fuese ya exigible, pudiendo COOPENAE R.L. efectuar aquel cobro con las condiciones dichas liquidando en el mismo acto la cuenta respectiva, lo que acepta expresamente el deudor, quien renuncia al domicilio, requerimientos de pago y a todo trámite al que sea legalmente posible renunciar. **DE LA CESIÓN DEL CRÉDITO.** De conformidad con el artículo cuatrocientos noventa y uno del Código de Comercio, cuatrocientos ochenta y tres y mil ciento cuatro del Código Civil, autorizo irrevocablemente a COOPENAE R.L. para que en cualquier momento y dentro del plazo del presente crédito, pueda cederlo a un tercero con domicilio en Costa Rica o el exterior, renunciando a la notificación de dicha cesión y sin necesidad de consulta previa. **LUGAR PARA ATENDER NOTIFICACIONES.** Para efectos de notificaciones judiciales o extrajudiciales realizadas en el marco de la Ley de Notificaciones señalo como domicilio contractual la dirección consignada en el presente documento. Asimismo, me comprometo a notificar a COOPENAE R.L. cualquier cambio en mi domicilio y en caso de incumplimiento de dicho comunicado o de que no me encontraren en el domicilio originalmente señalado, o el mismo estuviere cerrado en forma definitiva o fuere incierto, impreciso o inexistente, se procederá conforme a lo establecido en la Ley de Notificaciones.

iv. La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta el 5% de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los \$12. 3. Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales: Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales. **Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos.** Los medios a disposición del consumidor para solicitar información y para la atención de reclamos, así como los mecanismos, procedimientos y plazos de respuesta, son los siguientes: Las solicitudes de información y los reclamos que tenga un asociado pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en sucursales, ingreso de la inconformidad directamente con

el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica 22579060, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de 10 días hábiles para la resolución de las solicitudes, quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez registrado el ingreso, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y finalmente resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado. El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. Es entendido por la parte deudora y por los fiadores, que este crédito se financia con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L. (artículo 16 a Ley 7391), por lo que en el evento de que los deudores y/o fiadores dejen de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en 2 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

Se remitirá al menos una vez al mes estado de cuenta sin costo, conforme lo dispuesto en el Reglamento N° 43270-MEIC. Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor N° 7472 y su reglamento, en tratados, convenciones internacionales de las que Costa Rica sea parte, legislación interna ordinaria, reglamentos, principios generales de derecho, usos y costumbres. MANIFESTACIÓN DE CIERRE. Manifiesto que fui expresamente advertido del valor y trascendencia legal del contenido del presente documento, de las cláusulas que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y de todas mis manifestaciones, las cuales comprendo y acepto en su totalidad. NULIDAD PARCIAL. La nulidad o ilegalidad, declaradas por autoridad competente de alguna de las estipulaciones del documento, no afectará la validez, eficacia, legalidad, y exigibilidad de las restantes estipulaciones. El préstamo aquí garantizado fue aprobado conforme a las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias que rigen a COOPENAE R.L. las cuales el deudor manifiesta conocer y las acepta en todos sus extremos. Leo lo escrito, lo apruebo y lo suscribo de toda conformidad, en la ciudad de _____, el día _____ del mes _____ del año _____.

(Nombre completo, cédula de identidad y firma deudor)

7 Inversión - Capital de Trabajo FD COL N° (número interno de pagaré)
Vale por (monto del pagaré)
Pagaré

Cláusula A: Generalidades:

- i. N° de Contrato Tipo 7
- ii. Denominación o nombre del contrato: Inversión - Capital de Trabajo FD COL
- iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito.
- iv. Moneda Colones
- v. Plazo del financiamiento 60 meses

Conste que yo, (CALIDADES COMPLETAS DEL DEUDOR), **en adelante la parte deudora**; prometo pagar incondicionalmente a la orden de la Cooperativa Nacional de Educadores R.L., COOPENAE R.L. cédula jurídica 3004-045205-16, en su domicilio en San José, calle central entre avenidas 12 y 14, la suma de: (MONTO DE CAPITAL EN NÚMEROS)(MONTO DE CAPITAL EN LETRAS) recibida en préstamo mercantil, a 5 AÑOS, pagadera en SESENTA abonos mensuales, consecutivos, de (MONTO DE LA CUOTA MENSUAL A PAGAR) a partir del (FECHA DE PRIMER PAGO DEL CRÉDITO) en el domicilio de la Cooperativa acreedora. El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa Básica Pasiva calculada por el Banco Central de Costa Rica, más un componente fijo o spread igual a 11.83 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 16.60% anual (1.38% mensual).

Cláusula B: Carga Financiera. En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito.

La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores.

El cálculo de interés corriente en los créditos otorgados por COOPENAE R.L. a sus asociados, utiliza como base anual el año comercial de 360 días. Para dicho cálculo, el saldo del crédito se multiplica por la tasa de interés anual y el resultado se divide entre 360 días, a su vez el nuevo resultado, se multiplica por el número de días que corresponde al pago.

En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada.

i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será de 24.94%, calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC, la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta.

ii. Detalle y desglose de todos los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, asociadas al presente contrato:

1. La Tasa de Interés nominal inicial es del 16.60%.
2. **Componentes ordinarios** expresados de forma porcentual:

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Costo de manejo	Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito.	0.40	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto del crédito}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Patrimonio Institucional No Redimible	Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde hasta el 2.5% del monto del crédito	0.50	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto del crédito}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Póliza saldo deudor	Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada	0.65	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100.$	Mensual
Póliza patrimonial	Póliza de seguro para cubrir la construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento).	0.21	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100.$	Mensual
Comisión Formalización Fodemipyme	Comisión sobre el monto del saldo avalado	0.20	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100.$ Monto cobrado o aplicado sobre el monto avalado.	Única vez
Comisión Administración Fodemipyme	Comisión sobre el monto del saldo avalado	0.30	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100.$ Monto cobrado	Mensual

		o aplicado sobre el monto avalado.	
--	--	------------------------------------	--

3. Componentes extraordinarios expresados en forma porcentual:

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios	Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado.	0.083	(((Monto del cargo cobrado eventual/Saldo pendiente del crédito al momento del cargo) /Cantidad de cuotas restantes del crédito) x Monto de pagos por año] x 100.	Esporádico
Comisión por renuncia	Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia.	2	Tasa vigente del crédito (Tasa de referencia + Spread) + Porcentaje de castigo	Esporádico
Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional No Redimible	Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés corriente y moratoria vigente.	4	Tasa vigente del crédito (Tasa de referencia + Spread) o Tasa Moratoria Vigente + Porcentaje de castigo	Esporádico

iii. La Tasa de Interés Moratoria es igual a la tasa de interés corriente pactada más un treinta por ciento, sea inicialmente del 21.58% y se ajusta a lo dispuesto en los arts. 70 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional o 498 del Código de Comercio, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento N° 43270-MEIC.

iv. La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, avisos de cobro previo a cobro judicial, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta del

5% de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los \$12.

Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales. Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales.

Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos. Los reclamos que tenga un asociado sobre alguna cláusula de este contrato pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en sucursales, ingreso de la inconformidad directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica 22579060, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de 10 días hábiles para la resolución de las quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez que los mismos ingresan a través de los canales antes dichos, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y posterior resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará antes del vencimiento del mismo el proceso que va a seguir para la atención de la queja o reclamo y el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado.

Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla.

Del crédito otorgado es garantía solidaria: **(CALIDADES de garantía HC)**

Manifiestan la parte deudora y los fiadores que de conformidad con el artículo 432 del Código de Comercio y el artículo 637 del Código Civil, son obligados solidarios en este crédito.

La falta de pago de una cuota mensual faculta a COOPENAE R.L. para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que correspondiere.

Sin perjuicio de que ante la mora en el pago del crédito, COOPENAE R.L. tenga por líquida y exigible la obligación, procederá a su inmediata ejecución judicial, la parte deudora y los fiadores solidarios dejan expresamente autorizada y facultada en forma irrevocable e irrestricta a COOPENAE R.L. para que a su propio criterio, gestione en vía administrativa ante los patronos o entes pagadores de las pensiones tanto de la parte deudora como de los fiadores, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del crédito. Asimismo, la parte deudora y los fiadores autorizan a la Cooperativa para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al crédito que estuvieren pendientes de pago.

La parte deudora y los fiadores manifiestan que sus domicilios legales son los aquí declarados, señalándolos para atender notificaciones para los efectos del artículo

22 de la Ley 8687; y autorizan: el endoso, la cesión y concesión de prorrogas a este crédito.

La parte deudora y los fiadores se obligan a actualizar cuando así lo requiera COOPENAE R.L. cualquier documento relacionado con la aprobación de este crédito, asimismo autorizan a COOPENAE R.L. a revisar y/o solicitarlos ante las autoridades competentes.

Si COOPENAE R.L. comprueba que la parte deudora ha suministrado información falsa en la solicitud de crédito, incumplido el plan de inversión o cualesquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo y/o establecidas en el Reglamento de Crédito de la Cooperativa.

La parte deudora y los fiadores se obligan a comunicar a COOPENAE R.L. en caso de que formen o lleguen a formar parte de grupos de interés económico en cualquier momento y sobre las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan, así como a proporcionar la información que al respecto les requiera la Cooperativa. Así mismo, facultan a COOPENAE, R.L., para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas.

El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero.

El incumplimiento de la parte deudora y/o fiadora, de las obligaciones y compromisos que se establecen en este documento facultan a COOPENAE R.L. a tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que correspondiere.

Es entendido por la parte deudora y por los fiadores, que este crédito se financia con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L. (artículo 16 a Ley 7391), por lo que en el evento de que por cualquier causa los deudores y/o fiadores dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en 2 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

Se remitirá al menos una vez al mes estado de cuenta sin costo, conforme lo dispuesto en el Reglamento N° 43270-MEIC.

Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor N° 7472 y su reglamento, en tratados, convenciones internacionales de

las que Costa Rica sea parte, legislación interna ordinaria, reglamentos, principios generales de derecho, usos y costumbres.”

El préstamo que garantiza este pagaré fue aprobado conforme a las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias que rigen a COOPENAE R.L. las cuales el deudor y los fiadores manifiestan conocer y las aceptan en todos sus extremos.

Este documento se rige por el Código de Comercio. Leemos lo escrito, lo aprobamos y lo suscribimos de toda conformidad, en la ciudad de _____, el día _____ del mes _____ de _____ del _____.

Firma deudor (a) _____ Cédula: _____

14 Inversión - Capital de Trabajo FD DOL N° (número interno de pagaré)
Vale por (monto del pagaré)
Pagaré

Cláusula A: Generalidades:

- i. N° de Contrato Tipo 14
- ii. Denominación o nombre del contrato: Inversión - Capital de Trabajo FD DOL
- iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito.
- iv. Moneda Dólares
- v. Plazo del financiamiento 60 meses

Conste que yo, (CALIDADES COMPLETAS DEL DEUDOR), **en adelante la parte deudora**; prometo pagar incondicionalmente a la orden de la Cooperativa Nacional de Educadores R.L., COOPENAE R.L. cédula jurídica 3004-045205-16, en su domicilio en San José, calle central entre avenidas 12 y 14, la suma de: (MONTO DE CAPITAL EN NÚMEROS)(MONTO DE CAPITAL EN LETRAS) recibida en préstamo mercantil, a 5 AÑOS, pagadera en SESENTA abonos mensuales, consecutivos, de (MONTO DE LA CUOTA MENSUAL A PAGAR) a partir del (FECHA DE PRIMER PAGO DEL CRÉDITO) en el domicilio de la Cooperativa acreedora. El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa PRIME, publicada por el Banco Central de Costa Rica más un componente fijo o spread igual a 6.65 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 15.15% anual (1.26% mensual).

Cláusula B: Carga Financiera. En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito.

La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores.

El cálculo de interés corriente en los créditos otorgados por COOPENAE R.L. a sus asociados, utiliza como base anual el año comercial de 360 días. Para dicho cálculo, el saldo del crédito se multiplica por la tasa de interés anual y el resultado se divide entre 360 días, a su vez el nuevo resultado, se multiplica por el número de días que corresponde al pago.

En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada.

i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será de 23.49%, calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC, la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta.

ii. Detalle y desglose de todos los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, asociadas al presente contrato:

4. La Tasa de Interés nominal inicial es del 15.15%.

5. **Componentes ordinarios** expresados de forma porcentual:

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Costo de manejo	Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito.	0.40	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto del crédito}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Patrimonio Institucional No Redimible	Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde hasta el 2.5% del monto del crédito	0.50	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto del crédito}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Póliza saldo deudor	Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada	0.65	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100.$	Mensual
Póliza patrimonial	Póliza de seguro para cubrir la construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento).	0.21	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100.$	Mensual
Comisión Formalización Fodemipyme	Comisión sobre el monto del saldo avalado	0.20	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100.$ Monto cobrado o aplicado sobre el monto avalado.	Única vez
Comisión Administración Fodemipyme	Comisión sobre el monto del saldo avalado	0.30	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100.$ Monto cobrado o aplicado sobre el monto avalado.	Mensual

6. Componentes extraordinarios expresados en forma porcentual:

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios	Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado.	0.083	$\left[\frac{((\text{Monto del cargo cobrado eventual} / \text{Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}) / \text{Cantidad de cuotas restantes del crédito}) \times \text{Monto de pagos por año}}{100} \right]$	Esporádico
Comisión por renuncia	Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejen de ser asociados a la Cooperativa por renuncia.	2	Tasa vigente del crédito (Tasa de referencia + Spread) + Porcentaje de castigo	Esporádico
Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional No Redimible	Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés corriente y moratoria vigente.	4	Tasa vigente del crédito (Tasa de referencia + Spread) o Tasa Moratoria Vigente + Porcentaje de castigo	Esporádico

iii. La Tasa de Interés Moratoria es igual a la tasa de interés corriente pactada más un treinta por ciento, sea inicialmente del 19.69% y se ajusta a lo dispuesto en los arts. 70 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional o 498 del Código de Comercio, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento N° 43270-MEIC.

iv. La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, avisos de cobro previo a cobro judicial, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta del 5% de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los \$12.

Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales. Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales.

Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos. Los reclamos que tenga un asociado sobre alguna cláusula de este contrato pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en sucursales, ingreso de la inconformidad directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica 22579060, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de 10 días hábiles para la resolución de las quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez que los mismos ingresan a través de los canales antes dichos, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y posterior resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará antes del vencimiento del mismo el proceso que va a seguir para la atención de la queja o reclamo y el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado.

Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla.

Del crédito otorgado es garantía solidaria: **(CALIDADES de garantía HC)**

Manifiestan la parte deudora y los fiadores que de conformidad con el artículo 432 del Código de Comercio y el artículo 637 del Código Civil, son obligados solidarios en este crédito.

La falta de pago de una cuota mensual faculta a COOPENAE R.L. para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que correspondiere.

Sin perjuicio de que ante la mora en el pago del crédito, COOPENAE R.L. tenga por líquida y exigible la obligación, procederá a su inmediata ejecución judicial, la parte deudora y los fiadores solidarios dejan expresamente autorizada y facultada en forma irrevocable e irrestricta a COOPENAE R.L. para que a su propio criterio, gestione en vía administrativa ante los patronos o entes pagadores de las pensiones tanto de la parte deudora como de los fiadores, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del crédito. Asimismo, la parte deudora y los fiadores autorizan a la Cooperativa para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al crédito que estuvieren pendientes de pago.

La parte deudora y los fiadores manifiestan que sus domicilios legales son los aquí declarados, señalándolos para atender notificaciones para los efectos del artículo 22 de la Ley 8687; y autorizan: el endoso, la cesión y concesión de prorrogas a este crédito.

La parte deudora y los fiadores se obligan a actualizar cuando así lo requiera COOPENAE R.L. cualquier documento relacionado con la aprobación de este

crédito, asimismo autorizan a COOPENAE R.L. a revisar y/o solicitarlos ante las autoridades competentes.

Si COOPENAE R.L. comprueba que la parte deudora ha suministrado información falsa en la solicitud de crédito, incumplido el plan de inversión o cualesquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo y/o establecidas en el Reglamento de Crédito de la Cooperativa.

La parte deudora y los fiadores se obligan a comunicar a COOPENAE R.L. en caso de que formen o lleguen a formar parte de grupos de interés económico en cualquier momento y sobre las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan, así como a proporcionar la información que al respecto les requiera la Cooperativa. Así mismo, facultan a COOPENAE, R.L., para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas.

El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero.

El incumplimiento de la parte deudora y/o fiadora, de las obligaciones y compromisos que se establecen en este documento facultan a COOPENAE R.L. a tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que correspondiere.

Es entendido por la parte deudora y por los fiadores, que este crédito se financia con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L. (artículo 16 a Ley 7391), por lo que en el evento de que por cualquier causa los deudores y/o fiadores dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en 2 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

Se remitirá al menos una vez al mes estado de cuenta sin costo, conforme lo dispuesto en el Reglamento N° 43270-MEIC.

Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor N° 7472 y su reglamento, en tratados, convenciones internacionales de las que Costa Rica sea parte, legislación interna ordinaria, reglamentos, principios generales de derecho, usos y costumbres.”

El préstamo que garantiza este pagaré fue aprobado conforme a las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias que rigen a COOPENAE R.L. las cuales el deudor y los fiadores manifiestan conocer y las aceptan en todos sus extremos. Este documento se rige por el Código de Comercio. Leemos lo escrito, lo aprobamos y lo suscribimos de toda conformidad, en la ciudad de _____, el día _____ del mes _____ de _____ del _____.

Firma deudor (a) _____ Cédula: _____

CONTRATO DE CRÉDITO MERCANTIL

_____ - COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R. L.

Entre Nosotros:

- (i) MARIA YORLENI QUESADA BRIZUELA, mayor de edad, divorciada, contadora pública, con domicilio en Condominio Terralta, casa C-dos, Tres Ríos, Cartago, portadora de la cédula de identidad uno-novecientos veintisiete-setecientos sesenta y tres, en su condición de Gerente de Crédito, con facultades de Apoderada Generalísima sin límite de suma de Cooperativa Nacional de Educadores R.L. cédula jurídica tres-cero cero cuatro- cuarenta y cinco mil doscientos cinco, domiciliada en San José, calle Central avenidas Doce y Catorce, inscrita en el Departamento de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, mediante resolución número C-ciento cuarenta y ocho del dieciocho de noviembre de mil novecientos sesenta y seis; personería inscrita y vigente en el Registro Nacional, Sección de Personas Jurídicas, bajo las citas tomo dos mil veinticuatro, asiento dos mil cuatrocientos veintidós, consecutivo uno, secuencia uno; en adelante se denominará “ACREEDOR” “COOPENAE” del Fideicomiso de garantía que se menciona más adelante;
- (ii) El señor (Nombre completo, estado civil, domicilio exacto-provincia, cantón, distrito y señas-cédula de identidad), a título personal, quien en adelante se denominará “EL DEUDOR”;

Reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato; **MANIFESTAMOS:** Que es el deseo de las partes suscribir el presente CONTRATO DE CRÉDITO DIRECTO el cual se regirá por las siguientes cláusulas y por las disposiciones legales del Título Primero, Capítulo Décimo Segundo, Libro Segundo del Código de Comercio:

UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo 2, ii. Denominación o nombre del contrato: Inversión - Capital de Trabajo FDC COL, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda colones, v. Plazo del financiamiento 60 meses.

ANTECEDENTES CONTRATO DE CRÉDITO.

PRIMERO. Que los comparecientes hemos convenido en realizar el siguiente contrato de Crédito que se regirá por las Leyes de la República de Costa Rica y por siguientes cláusulas que se dirán.

SEGUNDO. Que por medio del presente contrato, y de la aprobación de La COOPERATIVA ACREEDOR, aprobó a favor de _____, un **CRÉDITO ESPECIFICO**, por un monto de **₡** _____ (_____ colones). cuyo plan de inversión es _____, crédito que será garantizado de la siguiente

manera: Fideicomiso de Garantía sobre el siguiente inmueble: _____, inscrito a nombre de _____, cédula de persona jurídica número _____, la cual responderá por el cien por ciento del crédito aprobado, inmueble que es tomado, para garantizar el crédito aprobado, propiedad que será traspasada en el fideicomiso de garantía denominado FIDEICOMISO DE GARANTÍA - _____ - COOPENAE - _____ - _____ - _____”, mediante escritura pública, de lo cual las partes manifiestan desde ahora estar de acuerdo; razón por lo cual las partes acuerdan que las condiciones y términos para dicho crédito serán las siguientes:

CAPÍTULO SEGUNDO. CONSTITUCIÓN DE CRÉDITO DIRECTO

Manifiesta el compareciente _____, de calidades dichas en su condición personal, que la **COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R L**, con cédula de persona jurídica número tres-cero cero cuatro-cero cuatro cinco dos cero cinco, de calidades dichas, en adelante denominado el "**ACREEDOR**", le ha concedido un CRÉDITO ESPECIFICO para _____, por la suma de ₡ _____ (_____ colones). Consecuentemente, constituye, en DEUDOR del ACREEDOR por dicha suma de principal, más los correspondientes intereses y demás responsabilidades pecuniarias, con base en las disposiciones del Reglamento General de Crédito de COOPENAE, todo lo cual manifiesta la PARTE DEUDORA conocer y lo acepta como integrado a este contrato, así como bajo los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA – PRINCIPAL: El préstamo, concedido por el ACREEDOR, a LA PARTE DEUDORA, es por la referida suma de ₡ _____ (_____ colones), en adelante el "**CRÉDITO DIRECTO**" o el "**PRESTAMO**". De dicho monto se girará en este acto la suma de ₡ _____ (_____ colones). Los desembolsos restantes se girarán según aprobación del perito por avance de obra.

Sobre el avance constructivo: La COOPERATIVA, desembolsará a la DEUDORA, los recursos autorizados bajo el siguiente procedimiento: (a) LA DEUDORA deberá enviar por escrito una solicitud de desembolso a la COOPERATIVA. (b) recibida la solicitud procederá COOPENAE a designar un perito para que verifique el avance de obra con base en el cronograma o plan de desembolso previamente aprobado por COOPENAE. El plan de desembolso para la presente operación el cual se encuentra aprobado por COOPENAE y es aceptado y conocido en un todo por LA DEUDORA, se describe de la siguiente manera: Presupuesto de Construcción. El costo de esa verificación será asumido en su totalidad por LA DEUDORA; (c) el o los desembolsos solicitados, serán girados por COOPENAE a LA DEUDORA, únicamente en el caso de que el perito designado emita un criterio favorable en cuanto al avance real de la obra y que se mantenga en todo momento el porcentaje de cobertura aprobado por COOPENAE para la presente facilidad crediticia. En ese sentido LA DEUDORA, se obliga expresamente a facilitar y coadyuvar con el perito, con el objetivo de que éste pueda ejercer sus funciones de supervisión eficientemente; (d) LA DEUDORA, reconoce, acepta y autoriza a la COOPERATIVA para que deduzca del desembolso inicial la totalidad de los gastos de formalización, gastos legales, avalúo, comisiones, seguros, fiscalización de obra, cuota de capital y desembolso inicial; (e) LA DEUDORA acepta que cada desembolso de la presente facilidad crediticia, queda sujeto a la disponibilidad, por parte de la COOPERATIVA;

(f) LA DEUDORA reconoce y acepta que COOPENAE se reserva el derecho de no efectuar desembolsos para girar el ultimo diez por ciento del total de la facilidad crediticia autorizada hasta el momento en que el perito designado por COOPENAE apruebe y reciba la obra totalmente concluida; g) de igual forma queda entendido que todos los desembolsos que se realicen al amparo de la presente facilidad crediticia gozarán de un periodo de gracia en el pago de principal que vence el día _____ de _____ de _____, fecha en que se deberá hacer el pago de la primera cuota según se establece en la cláusula cuarta de este contrato.

SEGUNDA – DEL PLAZO: El plazo del presente préstamo será de 5 AÑOS, a partir de la firma de este documento, siendo que a la fecha de vencimiento, cualquier suma adeudada en virtud de este PRESTAMO deberá haber quedado cancelada en su totalidad.

TERCERA – FORMA DE PAGO: LA DEUDORA pagará al ACREEDOR el préstamo mercantil concedido mediante el pago de 60 cuotas mensuales, variables consecutivas, pagaderas cada mes, bajo el sistema de cuota nivelada, La última cuota será equivalente al saldo de la operación. LA DEUDORA autoriza al acreedor para que aumente el monto de la cuota en caso de que varíe la tasa de interés. Sin embargo, durante el periodo construcción, el cual según el presupuesto constructivo de estableció en un plazo máximo de _____ meses, LA DEUDORA, pagará únicamente intereses, que se rebajarán de cada uno de los desembolsos según se dirá.

CUARTA – CUOTA INICIAL: Una vez finalizado el periodo constructivo, la cuota inicial que deberá pagar LA DEUDORA a favor del ACREEDOR, por concepto de pago de principal e intereses bajo el sistema de cuota nivelada, será la suma de ₡ _____ (_____ colones), y posteriormente será revisada y ajustada de conformidad con lo establecido en la cláusula quinta. La primera cuota mensual se deberá pagar el día _____ de _____ del año DOS MIL _____, fecha en que pagará la primera cuota completa. **Manifiesta en este acto LA DEUDORA, que es claro y entendido, por lo cual se compromete en este acto que en caso de que el periodo constructivo finalice y/o se haya desembolsado la totalidad del monto del crédito antes del _____ de _____ del año DOS MIL _____, deberá iniciar inmediatamente con el pago de principal y los intereses correspondientes.** El incumplimiento del pago total de una ó más cuota (s) mensual (es) antes dicha en las fechas pactadas se considera causal de vencimiento anticipado y da derecho al acreedor a tener por vencida en forma anticipada toda la deuda. Todos los demás pagos de la cuota mensual antes dicha se continuarán realizando los días _____ de cada mes o el día hábil siguiente cuando corresponda. LA DEUDORA 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 que deban cancelar LA DEUDORA, 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.

QUINTA – INTERESES CORRIENTES: El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa Básica Pasiva calculada por el Banco

Central de Costa Rica, más un componente fijo o spread igual a 11,83 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 16,60% anual (1,38% mensual). Todo sin perjuicio de las eventuales modificaciones que el ACREEDOR queda expresamente facultada para aplicar según lo pactado en las respectivas cláusulas de este contrato de crédito.

DOS. Cláusula B: Carga Financiera. En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito. La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores. **i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será de 26,40** calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC., la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta. **ii. Los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, se denominen o no tasa de interés que se cobran a los consumidores, así como su frecuencia, asociadas al presente contrato, se desglosan de la siguiente manera:** a) Tasa de interés nominal variable es de: 16,60 por ciento anual; b) **Componentes ordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito, **Porcentaje:** 0,40, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Patrimonio institucional no redimible, **Descripción:** Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde al 2.5% del monto del crédito, **Porcentaje:** 0,50, **Frecuencia:** única vez iii) **Denominación:** Póliza saldo deudor, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** 0,65, **Frecuencia:** mensual, iv) **Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir las construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** 0,21, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionado a la constitución del fideicomiso y otros actos notariales de la formalización del crédito, pagados al profesional, **Porcentaje:** 0,45, **Frecuencia:** única vez, vi) **Denominación:** Timbres, **Descripción:** Cargo relacionado a los Timbres de registro por la constitución del fideicomiso y otros actos relacionados a la formalización del crédito, **Porcentaje:** 0,55, **Frecuencia:** única vez, vii) **Denominación:** Avalúo, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** 0,60, **Frecuencia:** única vez, viii) **Denominación:** Fiscalización, **Descripción:** Cargo relacionado a la supervisión realizada por el perito para dar seguimiento del avance en la construcción financiada mediante crédito, por la Cooperativa, **Porcentaje:** 0,34, **Frecuencia:** cada vez que se realice, ix) **Denominación:** Comisión anual del fideicomiso, **Descripción:** Cargo que cobra la fiduciaria por administración del bien fideicometido, **Porcentaje:** 0,02, **Frecuencia:** anual. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes ordinarios, con excepción de las pólizas, son las siguientes:** $[(\text{Monto total del cargo cobrado} / \text{Monto total del crédito aprobado}) / \text{Cantidad total de años del crédito}]$ por cien. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a las pólizas, son las siguientes:** $[(\text{Monto total del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{Cantidad de pagos por año}]$ por cien. c) **Componentes extraordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i. **Denominación:** Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado, **Porcentaje:** 0,083, **Frecuencia:** Esporádico. ii. **Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, **Porcentaje:** dos, **Frecuencia:** Esporádico. iii. **Denominación:** Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional no Redimible, **Descripción:** Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés corriente y moratoria vigente, **Porcentaje:** cuatro, **Frecuencia:** Esporádico. **Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios”, son las siguientes:** $[(\text{Monto total del cargo cobrado eventual} / \text{Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}) / \text{Cantidad total de cuotas restantes del crédito}) \times \text{Cantidad de pagos por año}]$ por cien. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Comisión por Renuncia” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) + porcentaje de castigo. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario**

“Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional No Redimible” son: Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) o tasa moratoria vigente + porcentaje de castigo.

SEXTA – INTERESES MORATORIOS

iii. Que, ante el caso de mora, reconocerá intereses moratorios a una tasa de interés moratorio equivalente a la tasa de interés corriente vigente más un treinta por ciento, en el entendido de que, si el crédito o su saldo se cobrara por la vía judicial, los intereses moratorios se continuarán ajustando en la misma forma, modo, procedimiento y fechas establecidas para el cobro normal. En caso de mora, COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas mensuales aquí pactadas. La tasa de interés moratorio que inicialmente y sobre la base de la tasa de interés corriente que se estipula, será del 21,58 por ciento anual (1,8 por ciento mensual), sin perjuicio de las eventuales variaciones. iv. La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta el cinco por ciento de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los doce dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

SETIMA – CÁLCULO DE INTERESES: Para el cálculo de los intereses la tasa se divide entre trescientos sesenta y se multiplica por el número de días a que corresponde el pago.

OCTAVA – COMISIÓN: En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada. La imputación de pagos de la comisión prepago queda a juicio exclusivo de la ACREEDORA, lo que podrá hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después de la subasta del bien dado en garantía.

NOVENA – DEL LUGAR DE PAGO: LA DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a que está obligada en virtud de este contrato en las oficinas del ACREEDOR, o en cualquiera de las sucursales que mantenga el ACREEDOR dentro y fuera de la República de Costa Rica. Todo pago deberá ser realizado en dinero efectivo o cheque y en día hábil que para los efectos de este contrato es cualquier día en que las oficinas del ACREEDOR estén abiertas al público. Tratándose de pago efectuado mediante cheque, el ACREEDOR se reserva la facultad de verificar la disponibilidad de fondos y respectivo cobro a fin de asegurar la liquidez del pago, en caso contrario, todo pago efectuado con cheques en los que no sea posible para el ACREEDOR efectuar su cobranza, se tendrá por no hecho y su libramiento implicará las sanciones penales que estipula la Ley. Asimismo, LA DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a que está obligada a favor del ACREEDOR o a quien eventualmente se le haya cedido el crédito de conformidad con lo establecido en este contrato, libres de cualquier deducción, impuesto, tasa, carga, gravamen, retención o contribución. Si LA DEUDORA estuviese obligada a deducir o retener suma alguna por cualquier motivo, ésta incrementará su pago de tal forma que el ACREEDOR

reciba en todo caso la suma completa a que tiene derecho según los términos y condiciones de este documento. LA DEUDORA renuncia expresamente, aún en las circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, a invocar cualquier acción, defensa, demanda o contra-demanda de o para pagar a su ACREEDOR una suma menor, o a suspender sus pagos, o para pagar en una moneda que no sea la pactada.

Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla.

Autorización de rebajo de planilla y/o de cuentas de ahorro: Manifiesta la PARTE DEUDORA que sin perjuicio de que ante el evento de mora en el pago del Crédito COOPENAE tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a su inmediata ejecución judicial, la PARTE DEUDORA deja expresamente autorizada y facultada en forma irrevocable e irrestricta a COOPENAE para que a su solo criterio, gestione administrativamente ante los patronos y/o entes pagadores de las pensiones de la PARTE DEUDORA, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del Crédito. Asimismo, la PARTE DEUDORA autoriza a la Cooperativa Acreedora para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al crédito que estuvieren pendientes de pago.

Pago por domiciliación: La PARTE DEUDORA podrá autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas.

DÉCIMA - OTRAS CONDICIONES DE PAGO A CARGO DE LA DEUDORA Y A FAVOR DEL ACREEDOR: Manifiesta LA DEUDORA que reconoce y acepta que los recursos desembolsados por el ACREEDOR para la presente facilidad crediticia deben ser retribuidos en la misma moneda en la que son girados. LA DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a que está obligada en virtud de este contrato en las oficinas de la COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R L, Costa Rica, entiéndase o en cualquiera de sus sucursales, en dólares, unidad monetaria de los Estados Unidos de América. Todo pago deberá ser realizado en dinero efectivo o cheque y en día hábil que para los efectos de este contrato es cualquier día en que las oficinas del ACREEDOR estén abiertas al público.

SEGUROS PROTECCIÓN CREDITICIA: Se hace constar que las sumas correspondientes a los seguros contratados en garantía colateral del Crédito podrán variar cuando así lo determine la Cooperativa Acreedora o ente asegurador, asimismo, la PARTE DEUDORA faculta a COOPENAE para que actualice el valor del inmueble frente a la aseguradora cuando corresponda. La PARTE DEUDORA se compromete a pagar mientras la deuda subsista, la póliza correspondiente a RIESGOS PATRIMONIALES, para cubrir el saldo del crédito mercantil que se otorga, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. LA PARTE DEUDORA se obliga a suscribir una póliza de SALDOS DEUDORES que protege a los deudores de este tipo de operaciones, para que, en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA, el monto de esta póliza sea aplicado a las operaciones existentes a su nombre. La PARTE DEUDORA se obliga a designar a COOPENAE como beneficiario principal irrevocable de dichas pólizas, a mantener estos seguros vigentes y al día durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y a entregar debidamente endosados a COOPENAE los documentos respectivos y sus renovaciones. En relación con esta cobertura de seguro son aplicables las siguientes condiciones y regulaciones que rigen la presente facilidad crediticia en lo que fuere pertinente: i.- Cuando la garantía del crédito sea real, COOPENAE se limitará a exigir la

cobertura que en forma automática y sin requerimientos adicionales ni exámenes médicos apruebe la aseguradora, en el entendido de que la garantía será la que satisfaga eventualmente el pago de cualquier saldo adicional en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA. No obstante, lo anterior, si el monto del crédito fuere superior al monto establecido como automático por la aseguradora y la PARTE DEUDORA desea asegurar la totalidad de la obligación, será bajo su exclusiva determinación, debiendo cumplir con los trámites respectivos frente a la aseguradora y deberá proveer toda la información y realizar todas las pruebas que la aseguradora le solicite. Será solamente cuando COOPENAE sea informado por parte de la aseguradora que se aprobó y se encuentra aceptada la póliza y la PARTE DEUDORA entregue debidamente endosados a COOPENAE, los documentos respectivos y sus renovaciones, que se tendrá por asegurado el monto correspondiente de esta facilidad crediticia, por lo cual COOPENAE queda relevado de toda responsabilidad. ii.- Independientemente de la naturaleza de la garantía, cuando el monto del crédito fuere igual o inferior a la cobertura automática que sin requerimientos adicionales apruebe la aseguradora, el seguro se limitará al monto del principal. El monto de cobertura automática podrá incrementarse conforme a los ajustes que eventualmente realice la aseguradora, para lo cual la PARTE DEUDORA deberá en cada oportunidad hacer por su cuenta la solicitud formal del incremento, lo que conllevará a una modificación en la cuota de pago en la proporción correspondiente al seguro. iii.- La PARTE DEUDORA declara conocer y aceptar en forma expresa todas las anteriores condiciones y regulaciones. La PARTE DEUDORA se obliga a mantener vigentes estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y pagar las sumas correspondientes por este concepto juntamente con la cuota mensual del crédito. El monto para pagar mensualmente para mantener vigentes dichos seguros podrá variar de acuerdo con lo que disponga la aseguradora, en cuyo caso el monto de la cuota mensual por este concepto se incrementará en la suma necesaria para cubrir esos aumentos. COOPENAE queda expresamente facultada, más no será responsable ante la PARTE DEUDORA en caso que no lo haga, para hacer por cuenta de la PARTE DEUDORA y de sus propios recursos, cualquiera de los indicados pagos para cubrir las pólizas de seguro, cuando la PARTE DEUDORA lo hubiera omitido, quedando establecido y aceptado que la PARTE DEUDORA reconocerá y cancelará, además del monto aportado directamente por COOPENAE para la atención del pago de las pólizas, los costos administrativos generados a COOPENAE a causa del incumplimiento de la PARTE DEUDORA durante el lapso que esta omisión se mantenga o prolongue, reconociendo además los correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los períodos respectivos; no obstante, COOPENAE podrá debitar en forma automática de cualquiera de las cuentas de la PARTE DEUDORA y en cualquier momento, las sumas correspondientes a los pagos realizados en nombre de la PARTE DEUDORA y que correspondía realizarlos al deudor, según el presente contrato, lo que deja desde ya autorizado anticipadamente la PARTE DEUDORA. En la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos, dentro del saldo adeudado y la garantía que se dirá, lo cual la PARTE DEUDORA acepta expresamente. La vigencia de las pólizas queda sujeta a que la aseguradora, luego de comprobar los requisitos y condiciones preestablecidas según el marco regulador de las mismas, acepte el aseguramiento, y a los alcances de esta aceptación. La PARTE DEUDORA declara en forma expresa conocer dichas condiciones según información que en forma separada le ha brindado la Cooperativa Acreedora, la aseguradora y/o el intermediario de seguros. Si alguna de las coberturas fuere total o parcialmente denegada por la aseguradora por cualquier razón y máxime cuando la causa fuera imputable a la PARTE DEUDORA, se deja convenido y aceptado que COOPENAE queda únicamente obligada a ajustar la cuota mensual

por este concepto, eliminando o reduciendo el porcentaje o monto destinado al pago de las pólizas de seguros antes indicadas, siendo improcedente cualquier reclamo de la PARTE DEUDORA hacia COOPENAE. En este caso, si COOPENAE hubiere deducido los pagos por las sumas no aprobadas, quedará obligado únicamente a reintegrar los montos cobrados de más o sus diferencias. La PARTE DEUDORA manifiesta que conoce la posibilidad de suscribir las referidas pólizas con cualquier ente asegurador y a través de un intermediario de seguros, ambos debidamente autorizado, siempre y cuando dichas pólizas cumplan a cabalidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento General de Crédito de COOPENAE y las disposiciones vigentes en materia de seguro.

DÉCIMA PRIMERA – IMPUTACIÓN DE PAGOS: La imputación de pagos queda a juicio exclusivo de la Cooperativa Acreedora, lo que podrá hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después de la ejecución del bien dado en garantía.

DÉCIMA SEGUNDA - LOS DESEMBOLSOS: LA DEUDORA se compromete a aplicar los fondos desembolsados únicamente para efectos del cumplimiento del plan de inversión presentado al ACREEDOR.

DÉCIMO TERCERA– CASOS DE INCUMPLIMIENTO: LA DEUDORA conviene y acepta que la no inscripción en el Registro Nacional de la escritura que será firmada de manera conjunta con el presente contrato y que tiene por efecto traspasar la finca en garantía al fiduciario CONSULTORES FINANCIEROS COFIN SOCIEDAD ANÓNIMA, por causas imputables a LA DEUDORA, tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el inmueble que por medio de este contrato se da en garantía; al igual que el no pago en tiempo y forma de los impuestos municipales, sobre bienes inmueble, sobre los activos, cuotas condominales, o impuestos de cualquier otra naturaleza que pesen sobre los inmueble que se traspasan, al igual que la falta de cumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pecuniarias o no a cargo de LA DEUDORA y que se estipulan en el presente documento, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida en forma anticipada y exigible toda la deuda. El incumplimiento en lo anterior, se considera causal de vencimiento anticipado del PRÉSTAMO que dará derecho al ACREEDOR de solicitar la ejecución del presente PRÉSTAMO. LA DEUDORA expresamente renuncia a su domicilio, a los requerimientos de pago, y valoran la finca dada en garantía para el evento de remate en el monto del capital adeudado de conformidad con lo que se indique en el Contrato de Fideicomiso de Garantía, pudiéndose en todo caso realizarse ventas o liquidaciones parciales del patrimonio fideicometido. El FIDEICOMITENTE será también responsable por la pronta inscripción del bien inmueble a favor de CONSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A, en calidad fiduciaria.

DECIMO CUARTA - OTRAS CONDICIONES: I) El ACREEDOR podrá efectuar una revisión periódica de LA DEUDORA con base en su situación financiera o de cualquier otra disponibilidad que mantenga LA DEUDORA, procediendo a la evaluación de la situación financiera y de cualquier otro elemento que, a su exclusivo criterio considere necesario. Queda a criterio exclusivo del ACREEDOR, interrumpir la vigencia de la presente facilidad crediticia, si la información financiera no estuviere actualizada o si existieren circunstancias que así lo ameriten. II) El incumplimiento de las condiciones financieras requeridas y cualesquiera otras obligaciones a cargo de LA DEUDORA, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida y exigible anticipadamente la totalidad de la deuda y a cobrarla en su totalidad. III) Si algún Caso de

Incumplimiento ocurre, La COOPERATIVA podrá, a su discreción, declarar vencidos e inmediatamente exigibles todos los préstamos y sus saldos insolutos adeudados a La COOPERATIVA, junto con cualquier otra suma pagadera de conformidad con este Contrato, sin necesidad de presentación, requerimiento, demanda, protesto ni notificación de ningún tipo, y ejercer todos los derechos que brinda la ley, por la ejecución del Fideicomiso de Garantía otorgado, por procedimientos ejecutivos, sumarios o de cualquier otra naturaleza o manera que escoja a su discreción, para todo lo cual LA DEUDORA deja desde ya renunciado su domicilio. Ninguna falta ó atraso por parte de La COOPERATIVA en ejecutar o ejercer cualquier derecho derivado del presente contrato, se interpretará como una renuncia de sus derechos o facultades que le corresponden de conformidad con este contrato y la ley. Todos los derechos contenidos en el presente Contrato, y cualesquiera garantías ofrecidas en él, son acumulativos, y pueden ser ejecutados conjunta o separadamente. El Incumplimiento de las condiciones financieras requeridas y cualesquiera otras obligaciones a cargo de LA DEUDORA con el ACREEDOR, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida y exigible el presente crédito anticipadamente, la totalidad de la deuda y cobrarla en su totalidad. De igual manera se tendrán por vencidas y exigibles el resto de operaciones financieras que LA DEUDORA mantenga con el ACREEDOR. De este modo el crédito que aquí se propone, está sujeto a la cláusula de vencimiento cruzado por incumplimiento de una o más de cualesquiera de las obligaciones con el ACREEDOR, de manera que en caso de que LA DEUDORA incumpla con cualesquiera de las obligaciones derivadas del crédito adquirido u otras facilidades crediticias otorgadas, constituirá causa de vencimiento de la facilidad crediticia otorgada por el ACREEDOR. LA DEUDORA aceptará que en cualquier caso en se declare en quiebra o presente una situación financiera de quiebra o le sea demandado el pago de sus obligaciones (por parte del La COOPERATIVA o cualquier otra institución financiera o prestatario) constituirá para el ACREEDOR causa de vencimiento anticipado, por lo que el ACREEDOR podrá finalizar la relación y exigir el pago de los saldos existentes, de acuerdo a las políticas y criterio del ACREEDOR. V) El bien dado en garantía no podrá ser cedido, vendido, ni gravados sin el expreso consentimiento del acreedor. VI) **En el caso de que la FIDEICOMITENTE y/o DEUDORA incumplan el presente contrato por falta de pago, o cualquier otra causal de incumplimiento establecida en el presente contrato, que sea causal de vencimiento anticipado, permitirá al acreedor o fideicomisario ordenarle al fiduciario en el caso que aplique, la ejecución del fideicomiso que más adelante se dirá, de forma tal que podrá ejecutar el ACREEDOR el bien inmueble dado en garantía, indicados en la siguiente cláusula. La garantía comprende cualquier exceso de cabida o mejoras presentes o futuras, realizadas por la PARTE DEUDORA o por terceras personas sobre el inmueble.**

DÉCIMO QUINTA – GARANTÍAS. GARANTÍA REAL: Las garantías del presente PRESTAMO, serán de carácter real, en donde siempre deben existir bienes que permitan cubrir el **CIEN POR CIENTO** de los saldos de los montos de capital resultantes de todos los desembolsos que estén vigentes en el “PRÉSTAMO”. De común acuerdo, por escrito, entre las partes, podrán sustituirse, ampliarse, o modificarse las garantías aquí acordadas. En garantía del principal adeudado, cargos, gastos, 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 LA DEUDORA adquiere o llegare a adquirir con el ACREEDOR por esta operación crediticia o cualesquiera otras operaciones crediticias que se llegaren a tener con el ACREEDOR, ésta constituye a favor del ACREEDOR la siguiente garantía de carácter real: Fideicomiso de Garantía sobre la siguiente finca: i.- b Finca del partido de partido de _____, matrícula _____, derecho _____, inscrita a nombre de

_____, cédula de persona jurídica número _____, la cual será traspasada en propiedad fiduciaria a favor de _____, entidad con cédula de persona jurídica número _____, en calidad de fiduciario.

DÉCIMA SEXTA - CESIÓN DEL NUEVO 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, LA DEUDORA 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 o los derechos que tenga como Fideicomisario y/o ACREEDOR, renunciando LA DEUDORA a la notificación de dicha cesión.

DÉCIMA SETIMA – OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DE LA DEUDORA: LA DEUDORA acuerda y expresamente se obliga, durante todo el plazo del presente PRÉSTAMO, a lo siguiente: TERMINOS Y CONDICIONES GENERALES: 1. PARA TODAS LAS DISPONIBILIDADES: i) LA DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente para que cualquier comisión, avalúo, especie fiscal, gasto de revisión de garantías, cheque devuelto, u otro gasto presente o futuro, relacionado directa o indirectamente con las disponibilidades crediticias vigentes, sean debitados de los depósitos de cualquier clase que mantenga LA DEUDORA o llegare a tener con esta institución; ii) A otorgar las garantías adicionales necesarias o en su defecto, a cancelar las disponibilidades vigentes, en la eventualidad de que el Acreedor, las autoridades reguladoras o cualquiera otra entidad con autoridad para ello, reclasificara la categoría del riesgo; iii) A suscribir y mantener vigente Seguro Patrimonial Comercial, Seguro Patrimonial Hogar y Seguro de Saldo Deudor. iv)) El Acreedor podrá efectuar una revisión periódica LA DEUDORA con base en su situación financiera o de cualquier otra disponibilidad que mantenga LA DEUDORA, procediendo a la evaluación de la situación financiera y/o de cualquier otro elemento que, a su exclusivo criterio, considere necesario. Queda a criterio exclusivo del La COOPERATIVA, interrumpir la vigencia de la presente disponibilidad, si la información financiera no estuviera actualizada, o si existieran circunstancias que así lo ameriten; TERMINOS Y CONDICIONES PARTICULARES: 2. PRÉSTAMOS DIRECTOS: i) De la cancelación anticipada del préstamo. El Acreedor se reserva el derecho de cancelar anticipadamente la presente disponibilidad cuando a su exclusivo criterio existieren las circunstancias que así lo justifiquen. ii) En caso de que al momento de la formalización de crédito el Acreedor determine que la garantía no alcanza el porcentaje de cobertura originalmente aprobado, LA DEUDORA deberá otorgar garantías adicionales a satisfacción del La COOPERATIVA. El costo de las valoraciones correrá por cuenta LA DEUDORA; iii) De la aplicación de los fondos. LA DEUDORA se compromete a aplicar los fondos desembolsados de la presente disponibilidad, únicamente para efectos del cumplimiento del plan de inversión presentado al acreedor. 3. RELACIONADAS CON LA GARANTÍA. i) El bien dado en garantía no podrá ser cedido, vendido, ni gravado sin el expreso consentimiento del Acreedor; ii) La PARTE DEUDORA se compromete, durante la vigencia del crédito, a mantener la finca garante en buen estado de uso y conservación. El Acreedor realizará inspecciones periódicas a la garantía ofrecida en la presente disponibilidad, de acuerdo con su criterio, a través de un funcionario especializado y de existir un faltante de valor en la garantía, el saldo al descubierto será exigible de inmediato. El costo de las valoraciones correrá por cuenta LA DEUDORA. iii) La DEUDORA se compromete a mantener asegurado las instalaciones y construcciones existentes en la finca otorgada en garantía, contra riesgo de incendio, rayo, terremoto o cualquier otra cobertura pertinente por las características del bien o de la zona geográfica en donde esté construido, según el monto indicado por LA DEUDORA a

favor de La COOPERATIVA. El Acreedor se reserva el derecho de ampliar la cobertura de la póliza en cuanto a su monto o los riesgos que cubre; CONDICIONES REQUERIDAS: i) El incumplimiento de las condiciones financieras y cualesquiera otras obligaciones a cargo LA DEUDORA da derecho al La COOPERATIVA a tener por vencida y exigible anticipadamente la totalidad de la deuda y cobrarla en su totalidad;

DÉCIMO OCTAVA- Cese de relación asociativa: Dado que los créditos otorgados por la cooperativa se financian con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L.; en el evento de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito que aquí se constituye dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en dos puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

DÉCIMA NOVENA- Reclasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

VIGÉSIMA-OTRAS OBLIGACIONES

Reclasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

Actualización de los datos: La PARTE DEUDORA y los fiadores se obligan a actualizar cuando así lo requiera COOPENAE R.L. cualquier documento relacionado con la aprobación de este crédito, asimismo autorizan a COOPENAE R.L. a revisarlos y/o solicitarlos ante las autoridades competentes. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

Sanción por información falsa: Cuando COOPENAE R.L., compruebe que la PARTE DEUDORA ha suministrado información falsa, incumplido el plan de inversión, o cualquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo y/o en el Reglamento General de Crédito, COOPENAE R.L. queda facultada tener por vencida la obligación y exigir la cancelación inmediata del saldo.

Grupos de intereses económicos: La **PARTE DEUDORA** y propietario se obligan ante **COOPENAE R.L.**, a proporcionar la información necesaria cuando formen o sean parte de grupos de interés económico, así como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan. Asimismo, facultan a **COOPENAE R.L.**, para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas. De incumplir esta disposición **COOPENAE R.L.**, queda autorizada tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

Garantías mobiliarias: Manifiesta LA PARTE DEUDORA bajo la fe de juramento que deja rendido en este instrumento y bajo advertencia de las sanciones con que la legislación penal castiga el perjurio, que en el inmueble que se da en garantía actualmente no existen suscritos contratos de garantía mobiliaria sobre bienes por incorporación o destino que describe el inciso sexto del artículo cinco de la Ley de Garantías Mobiliarias, número nueve mil doscientos cuarenta y seis; así como que respecto de esos bienes y de bienes futuros de esta naturaleza, en este acto hace renuncia expresa de derecho de constituir garantías mobiliarias sin contar previamente con la autorización por escrito de COOPENAE, mientras el crédito que ahora se constituye no haya sido cancelado.

VIGÉSIMA PRIMERA-NOTIFICACIONES, COMUNICACIONES Y REQUERIMIENTOS: Para efectos del contrato de Préstamo o del Fideicomiso, y de conformidad con el artículo ciento setenta y cuatro bis del Código Procesal Civil, y artículos veintidós y veintitrés de la Ley de Notificaciones Judiciales, las partes dejan señalada la dirección ya indicada en este documento, así mismo LA DEUDORA señala para oír notificaciones las direcciones indicadas en la comparecencia o al correo electrónico _____ Teléfono: _____, 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 este contrato, no implicará la del resto de las cláusulas las cuales se mantendrán en vigencia.

TRES. Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales: Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales.

CUATRO. Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos. Los medios de información y atención de reclamos a disposición del consumidor, así como los plazos de respuesta, son los siguientes: Las solicitudes de información y/o reclamos que tenga un asociado pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en sucursales, directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica dos dos cinco siete nueve cero seis cero, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de diez días hábiles para atender solicitudes y para la resolución de las quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez registrado el ingreso, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y finalmente resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado.

Estado de cuenta: Se remitirá al DEUDOR al menos una vez al mes, sin costo, el estado de cuenta del crédito, conforme lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo cuarentay tres mil doscientos setenta-MEIC.

Derechos y obligaciones del consumidor: Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley siete mil cuatrocientos setenta y dos y su reglamentación.

En fe de lo anterior, firmamos en tres originales de igual tenor y valor legal en la Ciudad de San José, República de Costa Rica, el día VEINTISIETE de ABRIL del año DOS MIL VEINTITRÉS.

(NOMBRE COMPLETO)

PARTE DEUDORA

MARIA YORLENI QUESADA BRIZUELA

ACREEDORA

COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R.L.

CONTRATO DE CRÉDITO MERCANTIL

_____ - COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R. L.

Entre Nosotros:

- (i) MARIA YORLENI QUESADA BRIZUELA, mayor de edad, divorciada, contadora pública, con domicilio en Condominio Terralta, casa C-dos, Tres Ríos, Cartago, portadora de la cédula de identidad uno-novecientos veintisiete-setecientos sesenta y tres, en su condición de Gerente de Crédito, con facultades de Apoderada Generalísima sin límite de suma de Cooperativa Nacional de Educadores R.L. cédula jurídica tres-cero cero cuatro- cuarenta y cinco mil doscientos cinco, domiciliada en San José, calle Central avenidas Doce y Catorce, inscrita en el Departamento de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, mediante resolución número C-ciento cuarenta y ocho del dieciocho de noviembre de mil novecientos sesenta y seis; personería inscrita y vigente en el Registro Nacional, Sección de Personas Jurídicas, bajo las citas tomo dos mil veinticuatro, asiento dos mil cuatrocientos veintidós, consecutivo uno, secuencia uno; en adelante se denominará “ACREEDOR” “COOPENAE” del Fideicomiso de garantía que se menciona más adelante;
- (ii) El señor (**Nombre completo, estado civil, domicilio exacto-provincia, cantón, distrito y señas-cédula de identidad**), a título personal, quien en adelante se denominará “EL DEUDOR”;

Reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato; **MANIFESTAMOS:** Que es el deseo de las partes suscribir el presente CONTRATO DE CRÉDITO DIRECTO el cual se regirá por las siguientes cláusulas y por las disposiciones legales del Título Primero, Capítulo Décimo Segundo, Libro Segundo del Código de Comercio:

UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo 9, ii. Denominación o nombre del contrato: Inversión - Capital de Trabajo FDC DOL, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda dólares, v. Plazo del financiamiento 60 meses.

ANTECEDENTES CONTRATO DE CRÉDITO.

PRIMERO. Que los comparecientes hemos convenido en realizar el siguiente contrato de Crédito que se regirá por las Leyes de la República de Costa Rica y por siguientes cláusulas que se dirán.

SEGUNDO. Que por medio del presente contrato, y de la aprobación de La COOPERATIVA ACREEDOR, aprobó a favor de _____, un **CRÉDITO ESPECIFICO**, por un monto de \$ _____ (_____ dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América). cuyo plan de inversión es _____, crédito que será garantizado de la siguiente manera: Fideicomiso de Garantía sobre el siguiente inmueble: _____,

inscrito a nombre de _____, cédula de persona jurídica número _____, la cual responderá por el cien por ciento del crédito aprobado, inmueble que es tomado, para garantizar el crédito aprobado, propiedad que será traspasada en el fideicomiso de garantía denominado FIDEICOMISO DE GARANTÍA - _____ - COOPENAE - _____ - _____ - _____”, mediante escritura pública, de lo cual las partes manifiestan desde ahora estar de acuerdo; razón por lo cual las partes acuerdan que las condiciones y términos para dicho crédito serán las siguientes:

CAPÍTULO SEGUNDO. CONSTITUCIÓN DE CRÉDITO DIRECTO

Manifiesta el compareciente _____, de calidades dichas en su condición personal, que la **COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R L**, con cédula de persona jurídica número tres-cero cero cuatro-cero cuatro cinco dos cero cinco, de calidades dichas, en adelante denominado el **"ACREEDOR"**, le ha concedido un CRÉDITO ESPECIFICO para _____, por la suma de \$ _____ (_____ dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América). Consecuentemente, constituye, en DEUDOR del ACREEDOR por dicha suma de principal, más los correspondientes intereses y demás responsabilidades pecuniarias, con base en las disposiciones del Reglamento General de Crédito de COOPENAE, todo lo cual manifiesta la PARTE DEUDORA conocer y lo acepta como integrado a este contrato, así como bajo los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA – PRINCIPAL: El préstamo, concedido por el ACREEDOR, a LA PARTE DEUDORA, es por la referida suma de \$ _____ (_____ dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), en adelante el **"CRÉDITO DIRECTO" o el "PRESTAMO"**. De dicho monto se girará en este acto la suma de \$ _____ (_____ dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América). Los desembolsos restantes se girarán según aprobación del perito por avance de obra.

Sobre el avance constructivo: La COOPERATIVA, desembolsará a la DEUDORA, los recursos autorizados bajo el siguiente procedimiento: (a) LA DEUDORA deberá enviar por escrito una solicitud de desembolso a la COOPERATIVA. (b) recibida la solicitud procederá COOPENAE a designar un perito para que verifique el avance de obra con base en el cronograma o plan de desembolso previamente aprobado por COOPENAE. El plan de desembolso para la presente operación el cual se encuentra aprobado por COOPENAE y es aceptado y conocido en un todo por LA DEUDORA, se describe de la siguiente manera: Presupuesto de Construcción. El costo de esa verificación será asumido en su totalidad por LA DEUDORA; (c) el o los desembolsos solicitados, serán girados por COOPENAE a LA DEUDORA, únicamente en el caso de que el perito designado emita un criterio favorable en cuanto al avance real de la obra y que se mantenga en todo momento el porcentaje de cobertura aprobado por COOPENAE para la presente facilidad crediticia. En ese sentido LA DEUDORA, se obliga expresamente a facilitar y coadyuvar con el perito, con el objetivo de que éste pueda ejercer sus funciones de supervisión eficientemente; (d) LA DEUDORA, reconoce, acepta y autoriza a la COOPERATIVA para que deduzca del desembolso inicial la totalidad de los gastos de formalización, gastos legales, avalúo, comisiones, seguros, fiscalización de obra, cuota de capital y desembolso inicial; (e) LA DEUDORA acepta que cada desembolso de la presente facilidad crediticia, queda sujeto a la disponibilidad, por parte de la COOPERATIVA; (f) LA DEUDORA reconoce y acepta

que COOPENAE se reserva el derecho de no efectuar desembolsos para girar el ultimo diez por ciento del total de la facilidad crediticia autorizada hasta el momento en que el perito designado por COOPENAE apruebe y reciba la obra totalmente concluida; g) de igual forma queda entendido que todos los desembolsos que se realicen al amparo de la presente facilidad crediticia gozarán de un periodo de gracia en el pago de principal que vence el día _____ de _____ de _____, fecha en que se deberá hacer el pago de la primera cuota según se establece en la cláusula cuarta de este contrato.

SEGUNDA – DEL PLAZO: El plazo del presente préstamo será de 5 AÑOS, a partir de la firma de este documento, siendo que a la fecha de vencimiento, cualquier suma adeudada en virtud de este PRESTAMO deberá haber quedado cancelada en su totalidad.

TERCERA – FORMA DE PAGO: LA DEUDORA pagará al ACREEDOR el préstamo mercantil concedido mediante el pago de 60 cuotas mensuales, variables consecutivas, pagaderas cada mes, bajo el sistema de cuota nivelada, La última cuota será equivalente al saldo de la operación. LA DEUDORA autoriza al acreedor para que aumente el monto de la cuota en caso de que varíe la tasa de interés. Sin embargo, durante el periodo construcción, el cual según el presupuesto constructivo de estableció en un plazo máximo de _____ meses, LA DEUDORA, pagará únicamente intereses, que se rebajarán de cada uno de los desembolsos según se dirá.

CUARTA – CUOTA INICIAL: Una vez finalizado el periodo constructivo, la cuota inicial que deberá pagar LA DEUDORA a favor del ACREEDOR, por concepto de pago de principal e intereses bajo el sistema de cuota nivelada, será la suma de \$ _____ (_____ dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), y posteriormente será revisada y ajustada de conformidad con lo establecido en la cláusula quinta. La primera cuota mensual se deberá pagar el día _____ de _____ del año DOS MIL _____, fecha en que pagará la primera cuota completa. **Manifiesta en este acto LA DEUDORA, que es claro y entendido, por lo cual se compromete en este acto que en caso de que el periodo constructivo finalice y/o se haya desembolsado la totalidad del monto del crédito antes del _____ de _____ del año DOS MIL _____, deberá iniciar inmediatamente con el pago de principal y los intereses correspondientes.** El incumplimiento del pago total de una ó más cuota (s) mensual (es) antes dicha en las fechas pactadas se considera causal de vencimiento anticipado y da derecho al acreedor a tener por vencida en forma anticipada toda la deuda. Todos los demás pagos de la cuota mensual antes dicha se continuarán realizando los días _____ de cada mes o el día hábil siguiente cuando corresponda. LA DEUDORA 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 que deban cancelar LA DEUDORA, 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.

QUINTA – INTERESES CORRIENTES: El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa PRIME, publicada por el Banco Central

de Costa Rica más un componente fijo o spread igual a 6,65 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 15,15% anual (1,26% mensual).

Cláusula B: Carga Financiera. En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito. La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores.

i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será de 24,95 calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC, la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta. **ii. Los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, se denominen o no tasa de interés que se cobran a los consumidores, así como su frecuencia, asociadas al presente contrato, se desglosan de la siguiente manera:** a) Tasa de interés nominal variable es de: 15,15 por ciento anual; b) **Componentes ordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito, **Porcentaje:** 0,40, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Patrimonio institucional no redimible, **Descripción:** Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde al 2.5% del monto del crédito, **Porcentaje:** 0,50, **Frecuencia:** única vez iii) **Denominación:** Póliza saldo deudor, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** 0,65, **Frecuencia:** mensual, iv) **Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir las construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** 0,21, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionado a la constitución del fideicomiso y otros actos notariales de la formalización del crédito, pagados al profesional, **Porcentaje:** 0,45, **Frecuencia:** única vez, vi) **Denominación:** Timbres, **Descripción:** Cargo relacionado a los Timbres de registro por la constitución del fideicomiso y otros actos relacionados a la formalización del crédito, **Porcentaje:** 0,55, **Frecuencia:** única vez, vii) **Denominación:** Avalúo, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** 0,60, **Frecuencia:** única vez, viii) **Denominación:** Fiscalización, **Descripción:** Cargo relacionado a la supervisión realizada por el perito para dar seguimiento del avance en la construcción financiada mediante crédito, por la Cooperativa, **Porcentaje:** 0,34, **Frecuencia:** cada vez que se realice, ix) **Denominación:** Comisión anual del fideicomiso, **Descripción:** Cargo que cobra la fiduciaria por administración del bien fideicometido, **Porcentaje:** 0,02, **Frecuencia:** anual. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes ordinarios, con excepción de las pólizas, son las siguientes:** [(Monto total del cargo cobrado/Monto total del crédito aprobado) /Cantidad total de años del crédito] por cien. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a las pólizas, son**

las siguientes: $[(\text{Monto total del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{Cantidad de pagos por año}] \text{ por cien. c) } \underline{\text{Componentes extraordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:}}$

i. Denominación: Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado, **Porcentaje:** 0,083, **Frecuencia:** Esporádico. **ii. Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, **Porcentaje:** dos, **Frecuencia:** Esporádico. **iii. Denominación:** Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional no Redimible, **Descripción:** Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés corriente y moratoria vigente, **Porcentaje:** cuatro, **Frecuencia:** Esporádico. **Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios”, son las siguientes:** $[(\text{Monto total del cargo cobrado eventual} / \text{Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}) / \text{Cantidad total de cuotas restantes del crédito}] \times \text{Cantidad de pagos por año}] \text{ por cien. Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Comisión por Renuncia” son:}$ Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) + porcentaje de castigo. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional No Redimible” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) o tasa moratoria vigente + porcentaje de castigo.

SEXTA – INTERESES MORATORIOS

iii. Que, ante el caso de mora, reconocerá intereses moratorios a una tasa de interés moratorio equivalente a la tasa de interés corriente vigente más un treinta por ciento, en el entendido de que, si el crédito o su saldo se cobrara por la vía judicial, los intereses moratorios se continuarán ajustando en la misma forma, modo, procedimiento y fechas establecidas para el cobro normal. En caso de mora, COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas mensuales aquí pactadas. La tasa de interés moratorio que inicialmente y sobre la base de la tasa de interés corriente que se estipula, será del 19.69 por ciento anual (1,64 por ciento mensual), sin perjuicio de las eventuales variaciones. iv. La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta el cinco por ciento de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los doce dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

SETIMA – CÁLCULO DE INTERESES: Para el cálculo de los intereses la tasa se divide entre trescientos sesenta y se multiplica por el número de días a que corresponde el pago.

OCTAVA – COMISION: En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada. La imputación de pagos de la comisión prepago queda a juicio exclusivo de la ACREEDORA, lo que podrá hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después de la subasta del bien dado en garantía.

NOVENA – DEL LUGAR DE PAGO: LA DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a que está obligada en virtud de este contrato en las oficinas del ACREEDOR, o en cualquiera de las sucursales que mantenga el ACREEDOR dentro y fuera de la República de Costa Rica. Todo pago deberá ser realizado en dinero efectivo o cheque y en día hábil que para los efectos de este contrato es cualquier día en que las oficinas del ACREEDOR estén abiertas al público. Tratándose de pago efectuado mediante cheque, el ACREEDOR se reserva la facultad de verificar la disponibilidad de fondos y respectivo cobro a fin de asegurar la liquidez del pago, en caso contrario, todo pago efectuado con cheques en los que no sea posible para el ACREEDOR efectuar su cobranza, se tendrá por no hecho y su libramiento implicará las sanciones penales que estipula la Ley. Asimismo, LA DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a que está obligada a favor del ACREEDOR o a quien eventualmente se le haya cedido el crédito de conformidad con lo establecido en este contrato, libres de cualquier deducción, impuesto, tasa, carga, gravamen, retención o contribución. Si LA DEUDORA estuviese obligada a deducir o retener suma alguna por cualquier motivo, ésta incrementará su pago de tal forma que el ACREEDOR reciba en todo caso la suma completa a que tiene derecho según los términos y condiciones de este documento. LA DEUDORA renuncia expresamente, aún en las circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, a invocar cualquier acción, defensa, demanda o contra-demanda de o para pagar a su ACREEDOR una suma menor, o a suspender sus pagos, o para pagar en una moneda que no sea la pactada.

Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla.

Autorización de rebajo de planilla y/o de cuentas de ahorro: Manifiesta la PARTE DEUDORA que sin perjuicio de que ante el evento de mora en el pago del Crédito COOPENAE tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a su inmediata ejecución judicial, la PARTE DEUDORA deja expresamente autorizada y facultada en forma irrevocable e irrestricta a COOPENAE para que a su solo criterio, gestione administrativamente ante los patronos y/o entes pagadores de las pensiones de la PARTE DEUDORA, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del Crédito. Asimismo, la PARTE DEUDORA autoriza a la Cooperativa Acreedora para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al crédito que estuvieren pendientes de pago.

Pago por domiciliación: La PARTE DEUDORA podrá autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas.

DÉCIMA - OTRAS CONDICIONES DE PAGO A CARGO DE LA DEUDORA Y A FAVOR DEL ACREEDOR: Manifiesta LA DEUDORA que reconoce y acepta que los recursos desembolsados por el ACREEDOR para la presente facilidad crediticia deben ser retribuidos en la misma moneda en la que son girados. LA DEUDORA se compromete a hacer todos

los pagos a que está obligada en virtud de este contrato en las oficinas de la COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R L, Costa Rica, entiéndase o en cualquiera de sus sucursales, en dólares, unidad monetaria de los Estados Unidos de América. Todo pago deberá ser realizado en dinero efectivo o cheque y en día hábil que para los efectos de este contrato es cualquier día en que las oficinas del ACREEDOR estén abiertas al público.

SEGUROS PROTECCIÓN CREDITICIA: Se hace constar que las sumas correspondientes a los seguros contratados en garantía colateral del Crédito podrán variar cuando así lo determine la Cooperativa Acreedora o ente asegurador, asimismo, la PARTE DEUDORA faculta a COOPENAE para que actualice el valor del inmueble frente a la aseguradora cuando corresponda. La PARTE DEUDORA se compromete a pagar mientras la deuda subsista, la póliza correspondiente a RIESGOS PATRIMONIALES, para cubrir el saldo del crédito mercantil que se otorga, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. LA PARTE DEUDORA se obliga a suscribir una póliza de SALDOS DEUDORES que protege a los deudores de este tipo de operaciones, para que, en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA, el monto de esta póliza sea aplicado a las operaciones existentes a su nombre. La PARTE DEUDORA se obliga a designar a COOPENAE como beneficiario principal irrevocable de dichas pólizas, a mantener estos seguros vigentes y al día durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y a entregar debidamente endosados a COOPENAE los documentos respectivos y sus renovaciones. En relación con esta cobertura de seguro son aplicables las siguientes condiciones y regulaciones que rigen la presente facilidad crediticia en lo que fuere pertinente: i.- Cuando la garantía del crédito sea real, COOPENAE se limitará a exigir la cobertura que en forma automática y sin requerimientos adicionales ni exámenes médicos apruebe la aseguradora, en el entendido de que la garantía será la que satisfaga eventualmente el pago de cualquier saldo adicional en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA. No obstante, lo anterior, si el monto del crédito fuere superior al monto establecido como automático por la aseguradora y la PARTE DEUDORA desea asegurar la totalidad de la obligación, será bajo su exclusiva determinación, debiendo cumplir con los trámites respectivos frente a la aseguradora y deberá proveer toda la información y realizar todas las pruebas que la aseguradora le solicite. Será solamente cuando COOPENAE sea informado por parte de la aseguradora que se aprobó y se encuentra aceptada la póliza y la PARTE DEUDORA entregue debidamente endosados a COOPENAE, los documentos respectivos y sus renovaciones, que se tendrá por asegurado el monto correspondiente de esta facilidad crediticia, por lo cual COOPENAE queda relevado de toda responsabilidad. ii.- Independientemente de la naturaleza de la garantía, cuando el monto del crédito fuere igual o inferior a la cobertura automática que sin requerimientos adicionales apruebe la aseguradora, el seguro se limitará al monto del principal. El monto de cobertura automática podrá incrementarse conforme a los ajustes que eventualmente realice la aseguradora, para lo cual la PARTE DEUDORA deberá en cada oportunidad hacer por su cuenta la solicitud formal del incremento, lo que conllevará a una modificación en la cuota de pago en la proporción correspondiente al seguro. iii.- La PARTE DEUDORA declara conocer y aceptar en forma expresa todas las anteriores condiciones y regulaciones. La PARTE DEUDORA se obliga a mantener vigentes estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y pagar las sumas correspondientes por este concepto juntamente con la cuota mensual del crédito. El monto para pagar mensualmente para mantener vigentes dichos seguros podrá variar de acuerdo con lo que disponga la aseguradora, en cuyo caso el monto de la cuota mensual por este concepto se incrementará en la suma necesaria para cubrir esos aumentos. COOPENAE queda expresamente facultada, más no será responsable ante la PARTE DEUDORA

en caso que no lo haga, para hacer por cuenta de la PARTE DEUDORA y de sus propios recursos, cualquiera de los indicados pagos para cubrir las pólizas de seguro, cuando la PARTE DEUDORA lo hubiera omitido, quedando establecido y aceptado que la PARTE DEUDORA reconocerá y cancelará, además del monto aportado directamente por COOPENAE para la atención del pago de las pólizas, los costos administrativos generados a COOPENAE a causa del incumplimiento de la PARTE DEUDORA durante el lapso que esta omisión se mantenga o prolongue, reconociendo además los correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los períodos respectivos; no obstante, COOPENAE podrá debitar en forma automática de cualquiera de las cuentas de la PARTE DEUDORA y en cualquier momento, las sumas correspondientes a los pagos realizados en nombre de la PARTE DEUDORA y que correspondía realizarlos al deudor, según el presente contrato, lo que deja desde ya autorizado anticipadamente la PARTE DEUDORA. En la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos, dentro del saldo adeudado y la garantía que se dirá, lo cual la PARTE DEUDORA acepta expresamente. La vigencia de las pólizas queda sujeta a que la aseguradora, luego de comprobar los requisitos y condiciones preestablecidas según el marco regulador de las mismas, acepte el aseguramiento, y a los alcances de esta aceptación. La PARTE DEUDORA declara en forma expresa conocer dichas condiciones según información que en forma separada le ha brindado la Cooperativa Acreedora, la aseguradora y/o el intermediario de seguros. Si alguna de las coberturas fuere total o parcialmente denegada por la aseguradora por cualquier razón y máxime cuando la causa fuera imputable a la PARTE DEUDORA, se deja convenido y aceptado que COOPENAE queda únicamente obligada a ajustar la cuota mensual por este concepto, eliminando o reduciendo el porcentaje o monto destinado al pago de las pólizas de seguros antes indicadas, siendo improcedente cualquier reclamo de la PARTE DEUDORA hacia COOPENAE. En este caso, si COOPENAE hubiere deducido los pagos por las sumas no aprobadas, quedará obligado únicamente a reintegrar los montos cobrados de más o sus diferencias. La PARTE DEUDORA manifiesta que conoce la posibilidad de suscribir las referidas pólizas con cualquier ente asegurador y a través de un intermediario de seguros, ambos debidamente autorizado, siempre y cuando dichas pólizas cumplan a cabalidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento General de Crédito de COOPENAE y las disposiciones vigentes en materia de seguro.

DÉCIMA PRIMERA – IMPUTACIÓN DE PAGOS: La imputación de pagos queda a juicio exclusivo de la Cooperativa Acreedora, lo que podrá hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después de la ejecución del bien dado en garantía.

DÉCIMA SEGUNDA - LOS DESEMBOLSOS: LA DEUDORA se compromete a aplicar los fondos desembolsados únicamente para efectos del cumplimiento del plan de inversión presentado al ACREEDOR.

DÉCIMO TERCERA– CASOS DE INCUMPLIMIENTO: LA DEUDORA conviene y acepta que la no inscripción en el Registro Nacional de la escritura que será firmada de manera conjunta con el presente contrato y que tiene por efecto traspasar la finca en garantía al fiduciario CONSULTORES FINANCIEROS COFIN SOCIEDAD ANÓNIMA, por causas imputables a LA DEUDORA, tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el inmueble que por medio de este contrato se da en garantía; al igual que el no pago en tiempo y forma de los impuestos

municipales, sobre bienes inmueble, sobre los activos, cuotas condominales, o impuestos de cualquier otra naturaleza que pesen sobre los inmueble que se traspasan, al igual que la falta de cumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pecuniarias o no a cargo de LA DEUDORA y que se estipulan en el presente documento, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida en forma anticipada y exigible toda la deuda. El incumplimiento en lo anterior, se considera causal de vencimiento anticipado del PRÉSTAMO que dará derecho al ACREEDOR de solicitar la ejecución del presente PRÉSTAMO. LA DEUDORA expresamente renuncia a su domicilio, a los requerimientos de pago, y valoran la finca dada en garantía para el evento de remate en el monto del capital adeudado de conformidad con lo que se indique en el Contrato de Fideicomiso de Garantía, pudiéndose en todo caso realizarse ventas o liquidaciones parciales del patrimonio fideicometido. El FIDEICOMITENTE será también responsable por la pronta inscripción del bien inmueble a favor de CONSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A, en calidad fiduciaria.

DECIMO CUARTA - OTRAS CONDICIONES: I) El ACREEDOR podrá efectuar una revisión periódica de LA DEUDORA con base en su situación financiera o de cualquier otra disponibilidad que mantenga LA DEUDORA, procediendo a la evaluación de la situación financiera y de cualquier otro elemento que, a su exclusivo criterio considere necesario. Queda a criterio exclusivo del ACREEDOR, interrumpir la vigencia de la presente facilidad crediticia, si la información financiera no estuviere actualizada o si existieren circunstancias que así lo ameriten. II) El incumplimiento de las condiciones financieras requeridas y cualesquiera otras obligaciones a cargo de LA DEUDORA, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida y exigible anticipadamente la totalidad de la deuda y a cobrarla en su totalidad. III) Si algún Caso de Incumplimiento ocurre, La COOPERATIVA podrá, a su discreción, declarar vencidos e inmediatamente exigibles todos los préstamos y sus saldos insolutos adeudados a La COOPERATIVA, junto con cualquier otra suma pagadera de conformidad con este Contrato, sin necesidad de presentación, requerimiento, demanda, protesto ni notificación de ningún tipo, y ejercer todos los derechos que brinda la ley, por la ejecución del Fideicomiso de Garantía otorgado, por procedimientos ejecutivos, sumarios o de cualquier otra naturaleza o manera que escoja a su discreción, para todo lo cual LA DEUDORA deja desde ya renunciado su domicilio. Ninguna falta ó atraso por parte de La COOPERATIVA en ejecutar o ejercer cualquier derecho derivado del presente contrato, se interpretará como una renuncia de sus derechos o facultades que le corresponden de conformidad con este contrato y la ley. Todos los derechos contenidos en el presente Contrato, y cualesquiera garantías ofrecidas en él, son acumulativos, y pueden ser ejecutados conjunta o separadamente. El Incumplimiento de las condiciones financieras requeridas y cualesquiera otras obligaciones a cargo de LA DEUDORA con el ACREEDOR, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida y exigible el presente crédito anticipadamente, la totalidad de la deuda y cobrarla en su totalidad. De igual manera se tendrán por vencidas y exigibles el resto de operaciones financieras que LA DEUDORA mantenga con el ACREEDOR. De este modo el crédito que aquí se propone, está sujeto a la cláusula de vencimiento cruzado por incumplimiento de una o más de cualesquiera de las obligaciones con el ACREEDOR, de manera que en caso de que LA DEUDORA incumpla con cualesquiera de las obligaciones derivadas del crédito adquirido u otras facilidades crediticias otorgadas, constituirá causa de vencimiento de la facilidad crediticia otorgada por el ACREEDOR. LA DEUDORA aceptará que en cualquier caso en se declare en quiebra o presente una situación financiera de quiebra o le sea demandado el pago de sus obligaciones (por parte del La COOPERATIVA o cualquier otra institución financiera o prestatario) constituirá para el ACREEDOR causa de vencimiento anticipado, por lo que el ACREEDOR podrá finalizar la relación y exigir el pago de los saldos existentes, de acuerdo a las políticas y criterio del ACREEDOR. V) El bien dado en

garantía no podrá ser cedido, vendido, ni gravados sin el expreso consentimiento del acreedor. VI) **En el caso de que la FIDEICOMITENTE y/o DEUDORA incumplan el presente contrato por falta de pago, o cualquier otra causal de incumplimiento establecida en el presente contrato, que sea causal de vencimiento anticipado, permitirá al acreedor o fideicomisario ordenarle al fiduciario en el caso que aplique, la ejecución del fideicomiso que más adelante se dirá, de forma tal que podrá ejecutar el ACREEDOR el bien inmueble dado en garantía, indicados en la siguiente cláusula. La garantía comprende cualquier exceso de cabida o mejoras presentes o futuras, realizadas por la PARTE DEUDORA o por terceras personas sobre el inmueble.**

DÉCIMO QUINTA – GARANTÍAS. GARANTÍA REAL: Las garantías del presente PRESTAMO, serán de carácter real, en donde siempre deben existir bienes que permitan cubrir el **CIENTO POR CIENTO** de los saldos de los montos de capital resultantes de todos los desembolsos que estén vigentes en el “PRÉSTAMO”. De común acuerdo, por escrito, entre las partes, podrán sustituirse, ampliarse, o modificarse las garantías aquí acordadas. En garantía del principal adeudado, cargos, gastos, 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 LA DEUDORA adquiere o llegare a adquirir con el ACREEDOR por esta operación crediticia o cualesquiera otras operaciones crediticias que se llegaren a tener con el ACREEDOR, ésta constituye a favor del ACREEDOR la siguiente garantía de carácter real: Fideicomiso de Garantía sobre la siguiente finca: i.- b Finca del partido de partido de _____, matrícula _____, derecho _____, inscrita a nombre de _____, cédula de persona jurídica número _____, la cual será traspasada en propiedad fiduciaria a favor de _____, entidad con cédula de persona jurídica número _____, en calidad de fiduciario.

DÉCIMA SEXTA - CESIÓN DEL NUEVO 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, LA DEUDORA 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 o los derechos que tenga como Fideicomisario y/o ACREEDOR, renunciando LA DEUDORA a la notificación de dicha cesión.

DÉCIMA SETIMA – OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DE LA DEUDORA: LA DEUDORA acuerda y expresamente se obliga, durante todo el plazo del presente PRÉSTAMO, a lo siguiente: TERMINOS Y CONDICIONES GENERALES: 1. PARA TODAS LAS DISPONIBILIDADES: i) LA DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente para que cualquier comisión, avalúo, especie fiscal, gasto de revisión de garantías, cheque devuelto, u otro gasto presente o futuro, relacionado directa o indirectamente con las disponibilidades crediticias vigentes, sean debitados de los depósitos de cualquier clase que mantenga LA DEUDORA o llegare a tener con esta institución; ii) A otorgar las garantías adicionales necesarias o en su defecto, a cancelar las disponibilidades vigentes, en la eventualidad de que el Acreedor, las autoridades reguladoras o cualquiera otra entidad con autoridad para ello, reclasificara la categoría del riesgo; iii) A suscribir y mantener vigente Seguro Patrimonial Comercial, Seguro Patrimonial Hogar y Seguro de Saldo Deudor. iv)) El Acreedor podrá efectuar una revisión periódica LA DEUDORA con base en su situación financiera o de cualquier otra disponibilidad que

mantenga LA DEUDORA, procediendo a la evaluación de la situación financiera y/o de cualquier otro elemento que, a su exclusivo criterio, considere necesario. Queda a criterio exclusivo del La COOPERATIVA, interrumpir la vigencia de la presente disponibilidad, si la información financiera no estuviera actualizada, o si existieran circunstancias que así lo ameriten; TERMINOS Y CONDICIONES PARTICULARES: 2. PRÉSTAMOS DIRECTOS: i) De la cancelación anticipada del préstamo. El Acreedor se reserva el derecho de cancelar anticipadamente la presente disponibilidad cuando a su exclusivo criterio existieren las circunstancias que así lo justifiquen. ii) En caso de que al momento de la formalización de crédito el Acreedor determine que la garantía no alcanza el porcentaje de cobertura originalmente aprobado, LA DEUDORA deberá otorgar garantías adicionales a satisfacción del La COOPERATIVA. El costo de las valoraciones correrá por cuenta LA DEUDORA; iii) De la aplicación de los fondos. LA DEUDORA se compromete a aplicar los fondos desembolsados de la presente disponibilidad, únicamente para efectos del cumplimiento del plan de inversión presentado al acreedor. 3. RELACIONADAS CON LA GARANTÍA. i) El bien dado en garantía no podrá ser cedido, vendido, ni gravado sin el expreso consentimiento del Acreedor; ii) La PARTE DEUDORA se compromete, durante la vigencia del crédito, a mantener la finca garante en buen estado de uso y conservación. El Acreedor realizará inspecciones periódicas a la garantía ofrecida en la presente disponibilidad, de acuerdo con su criterio, a través de un funcionario especializado y de existir un faltante de valor en la garantía, el saldo al descubierto será exigible de inmediato. El costo de las valoraciones correrá por cuenta LA DEUDORA. iii) La DEUDORA se compromete a mantener asegurado las instalaciones y construcciones existentes en la finca otorgada en garantía, contra riesgo de incendio, rayo, terremoto o cualquier otra cobertura pertinente por las características del bien o de la zona geográfica en donde esté construido, según el monto indicado por LA DEUDORA a favor de La COOPERATIVA. El Acreedor se reserva el derecho de ampliar la cobertura de la póliza en cuanto a su monto o los riesgos que cubre; CONDICIONES REQUERIDAS: i) El incumplimiento de las condiciones financieras y cualesquiera otras obligaciones a cargo LA DEUDORA da derecho al La COOPERATIVA a tener por vencida y exigible anticipadamente la totalidad de la deuda y cobrarla en su totalidad;

DÉCIMO OCTAVA- Cese de relación asociativa: Dado que los créditos otorgados por la cooperativa se financian con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L.; en el evento de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito que aquí se constituye dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en dos puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

DÉCIMA NOVENA– Reclasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

VIGÉSIMA-OTRAS OBLIGACIONES

Reclasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

Actualización de los datos: La PARTE DEUDORA y los fiadores se obligan a actualizar cuando así lo requiera COOPENAE R.L. cualquier documento relacionado con la aprobación de este crédito, asimismo autorizan a COOPENAE R.L. a revisarlos y/o solicitarlos ante las autoridades competentes. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

Sanción por información falsa: Cuando COOPENAE R.L., compruebe que la PARTE DEUDORA ha suministrado información falsa, incumplido el plan de inversión, o cualquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo y/o en el Reglamento General de Crédito, COOPENAE R.L. queda facultada tener por vencida la obligación y exigir la cancelación inmediata del saldo.

Grupos de intereses económicos: La PARTE DEUDORA y propietario se obligan ante COOPENAE R.L., a proporcionar la información necesaria cuando formen o sean parte de grupos de interés económico, así como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan. Asimismo, facultan a COOPENAE R.L., para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas. De incumplir esta disposición COOPENAE R.L., queda autorizada tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

Garantías mobiliarias: Manifiesta LA PARTE DEUDORA bajo la fe de juramento que deja rendido en este instrumento y bajo advertencia de las sanciones con que la legislación penal castiga el perjurio, que en el inmueble que se da en garantía actualmente no existen suscritos contratos de garantía mobiliaria sobre bienes por incorporación o destino que describe el inciso sexto del artículo cinco de la Ley de Garantías Mobiliarias, número nueve mil doscientos cuarenta y seis; así como que respecto de esos bienes y de bienes futuros de esta naturaleza, en este acto hace renuncia expresa de derecho de constituir garantías mobiliarias sin contar previamente con la autorización por escrito de COOPENAE, mientras el crédito que ahora se constituye no haya sido cancelado.

VIGÉSIMA PRIMERA-NOTIFICACIONES, COMUNICACIONES Y REQUERIMIENTOS: Para efectos del contrato de Préstamo o del Fideicomiso, y de conformidad con el artículo ciento setenta y cuatro bis del Código Procesal Civil, y artículos veintidós y veintitrés de la Ley de Notificaciones Judiciales, las partes dejan señalada la dirección ya indicada en este documento, así mismo LA DEUDORA señala para oír notificaciones las direcciones indicadas en la comparecencia o al correo electrónico _____ Teléfono: _____, 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 este contrato, no implicará la del resto de las cláusulas las cuales se mantendrán en vigencia.

TRES. Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales: Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales.

CUATRO. Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos. Los medios de información y atención de reclamos a disposición del consumidor, así como los plazos de respuesta, son los siguientes: Las solicitudes de información y/o reclamos que tenga un asociado pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en sucursales, directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica dos dos cinco siete nueve cero seis cero, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de diez días hábiles para atender solicitudes y para la resolución de las quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez registrado el ingreso, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y finalmente resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado.

Estado de cuenta: Se remitirá al DEUDOR al menos una vez al mes, sin costo, el estado de cuenta del crédito, conforme lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo cuarentay tres mil doscientos setenta-MEIC.

Derechos y obligaciones del consumidor: Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley siete mil cuatrocientos setenta y dos y su reglamentación.

En fe de lo anterior, firmamos en tres originales de igual tenor y valor legal en la Ciudad de San José, República de Costa Rica, el día VEINTISIETE de ABRIL del año DOS MIL VEINTITRÉS.

(NOMBRE COMPLETO)

PARTE DEUDORA

MARIA YORLENI QUESADA BRIZUELA

ACREEDORA

COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R.L.

NÚMERO _____: Ante mí, _____, Notario Público, con oficina en _____, de paso por las oficinas de la Cooperativa Nacional de Educadores R.L. ubicadas en _____, comparece el señor _____ (CALIDADES COMPLETAS), y **DICE: PRIMERO. DEL CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**: UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo tres, ii. Denominación o nombre del contrato: Inversión - Capital de Trabajo HIP COL, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Colones, v. Plazo del financiamiento SESENTA meses. Manifiesta el compareciente _____, de calidades antes indicadas, a título personal, identificado personalmente como la "PARTE DEUDORA", que por haber recibido de la **COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R.L.** (en adelante "**COOPENAE**" o la "**Cooperativa Acreedora**"), cédula jurídica tres-cero cero cuatro-cuatro cinco dos cero cinco, domiciliada en San José, calle central avenidas doce y catorce; en arrendamiento mercantil a título oneroso, la suma de _____ **COLONES**; se constituye en su deudor con base en las disposiciones del Reglamento General de Crédito de COOPENAE, todo lo cual manifiesta la PARTE DEUDORA conocer y lo acepta como integrado a este contrato. El préstamo se concede en las siguientes condiciones: A) **Principal**: El préstamo mercantil a título oneroso, concedido y desembolsado por COOPENAE a la PARTE DEUDORA, es la suma referida de _____ **COLONES**; (en adelante el "Crédito" o el "Préstamo"). B) **Intereses**: El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa Básica Pasiva calculada por el Banco Central de Costa Rica, más un componente fijo o spread igual a 11.72 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 16.60% anual (1.38% mensual), sin perjuicio de las eventuales modificaciones que la cooperativa acreedora queda expresamente facultada para aplicar según lo pactado en las respectivas cláusulas de este contrato de crédito.

Para el cálculo de los intereses la tasa se divide entre trescientos sesenta y se multiplica por el número de días a que corresponde el pago. **DOS. Cláusula B: Carga Financiera.** En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito. La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores. **i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será de veintiséis punto treinta y ocho por ciento**, calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC, la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y

será informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta. **ii. Los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, se denominen o no tasa de interés que se cobran a los consumidores, así como su frecuencia, asociadas al presente contrato, se desglosan de la siguiente manera:** a) Tasa de interés nominal variable es de: **dieciséis punto sesenta** por ciento anual; b) **Componentes ordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito, **Porcentaje:** cero punto cuarenta, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Patrimonio institucional no redimible, **Descripción:** Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde al 2.5% del monto del crédito, **Porcentaje:** cero punto cincuenta, **Frecuencia:** única vez iii) **Denominación:** Póliza saldo deudor, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** cero punto sesenta y cinco, **Frecuencia:** mensual, iv) **Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir las construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** cero punto veintiuno, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionado a la constitución de hipoteca y otros actos notariales de la formalización del crédito, pagados al profesional, **Porcentaje:** cero punto cuarenta y cinco, **Frecuencia:** única vez, vi) **Denominación:** Timbres, **Descripción:** Cargo relacionado a los Timbres de registro por la constitución de hipoteca y otros actos relacionados a la formalización del crédito, **Porcentaje:** cero punto cincuenta y cinco, **Frecuencia:** única vez, vii) **Denominación:** Avalúo, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** cero punto sesenta, **Frecuencia:** única vez, viii) **Denominación:** Fiscalización colones, **Descripción:** Cargo relacionado a la supervisión realizada por el perito para dar seguimiento del avance en la construcción financiada mediante crédito, por la Cooperativa, **Porcentaje:** cero punto treinta y cuatro, **Frecuencia:** cada vez que se realice. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes ordinarios, con excepción de las pólizas, son las siguientes:** $[(\text{Monto total del cargo cobrado} / \text{Monto total del crédito aprobado}) / \text{Cantidad total de años del crédito}]$ por cien. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a las pólizas, son las siguientes:** $[(\text{Monto total del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{Cantidad de pagos por año}]$ por cien. c) **Componentes extraordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i. **Denominación:** Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado, **Porcentaje:** cero punto ochenta y tres, **Frecuencia:** Esporádico. ii. **Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, **Porcentaje:** dos, **Frecuencia:** Esporádico. iii. **Denominación:** Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional no Redimible, **Descripción:** Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés corriente y moratoria vigente, **Porcentaje:** cuatro, **Frecuencia:** Esporádico. **Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios” son las siguientes:** $[(\text{Monto total del cargo cobrado eventual} / \text{Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}) / \text{Cantidad total de cuotas restantes del crédito}] \times \text{Cantidad de pagos por año}]$ por cien. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Comisión por Renuncia” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) + porcentaje de castigo. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional No Redimible” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) o tasa moratoria vigente + porcentaje de castigo. iii. Que, ante el caso de mora, reconocerá intereses

moratorios a una tasa de interés moratorio equivalente a la tasa de interés corriente más un treinta por ciento, en el entendido de que, si el crédito o su saldo se cobrara por la vía judicial, los intereses moratorios se continuarán ajustando en la misma forma, modo, procedimiento y fechas establecidas para el cobro normal. En caso de mora, COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas mensuales aquí pactadas. La tasa de interés moratorio que inicialmente y sobre la base de la tasa de interés corriente que se estipula, será del **veintiuno punto cincuenta y ocho** por ciento anual (uno punto siete nueve ocho por ciento mensual), sin perjuicio de las eventuales variaciones. iv. La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta el cinco por ciento de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los doce dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. C) **Plazo y composición de la cuota:** El plazo del Crédito será de **CINCO AÑOS** a partir del _____ y lo deberá pagar la PARTE DEUDORA, mediante **SESENTA CUOTAS** mensuales, sucesivas, revisables, vencidas y ajustables mensualmente de _____ **COLONES CON _____ CÉNTIMOS de capital e intereses, más pólizas, cada una**, a partir del _____, fecha en la cual la PARTE DEUDORA hará el primer pago, imputable a **intereses, amortización al capital** y al pago de **pólizas**. Es entendido que todo saldo pendiente de pago al vencimiento deberá ser satisfecho en su totalidad por la PARTE DEUDORA al cancelar la última cuota, sea el _____. La PARTE DEUDORA deja autorizada a COOPENAE para que, en caso necesario, aumente la cuota total mensual indicada, a efecto de cubrir los intereses causados y amortizar el Préstamo en la cantidad necesaria. La imputación de pagos queda a juicio exclusivo de la Cooperativa Acreedora, 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 PARTE DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a los que está obligado a favor de la Cooperativa Acreedora o a quien eventualmente se le haya cedido el crédito de conformidad con lo establecido en la presente escritura, libres de cualquier deducción, impuesto, tasa, carga, gravamen, retención o contribución. Si COOPENAE estuviera obligado a deducir o retener suma alguna por cualquier motivo, la PARTE DEUDORA incrementará su pago de forma tal que la Cooperativa Acreedora reciba en todo caso la suma completa a que tiene derecho según los términos y condiciones aquí pactados, renunciando anticipada y expresamente a cualquier acción de subrogación o compensación derivada de este acto. La PARTE DEUDORA renuncia expresamente, aún en caso de fuerza mayor o caso fortuito a invocar cualquier acción, defensa, demanda o contrademanda para pagar a COOPENAE una suma menor o a suspender sus pagos o a pagar en una moneda distinta a la pactada. **COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO:** En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada. D) **Destino del Préstamo:** El préstamo se concede en la línea de _____, tipo de crédito _____ conforme el plan de inversión presentado en su solicitud de crédito, el que no será variado y ha sido aprobado conforme los términos del Reglamento General indicado. **SOBRE**

EL AVANCE CONSTRUCTIVO Y DESEMBOLSOS: La ACREEDORA desembolsará al DEUDOR los recursos autorizados mediante el siguiente procedimiento: (a) El DEUDOR deberá enviar, por escrito, una solicitud de desembolso a la ACREEDORA, solicitud que no podrá ser por montos menores a los mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América; (b) Recibida la solicitud, procederá la ACREEDORA a designar un perito para que verifique el avance de la obra, con base en el cronograma o plan de desembolsos previamente aprobado por la ACREEDORA. El plan de desembolsos para la presente operación, el cual se encuentra aprobado por la ACREEDORA y es aceptado y conocido en un todo por el DEUDOR, se describe de la siguiente manera: PRESUPUESTO DE CONTRUCCIÓN. El costo de esta verificación será asumido en su totalidad por el DEUDOR; (c) El o los desembolsos solicitados, serán girados por la ACREEDORA al DEUDOR, únicamente en el caso de que el perito designado emita un criterio favorable en cuanto al avance real de la obra y que se mantenga en todo momento el porcentaje de cobertura aprobado por la ACREEDORA para la presente facilidad crediticia. En este sentido, el DEUDOR se obliga expresamente a facilitar y a coadyuvar con el perito, con el objeto de que éste pueda ejercer sus funciones de supervisión eficientemente; (d) El DEUDOR reconoce, acepta y autoriza a la acreedora para que deduzca del desembolso inicial la totalidad de los gastos de formalización; (e) El DEUDOR acepta que cada desembolso de la presente facilidad crediticia, queda sujeto a la disponibilidad, por parte de la ACREEDORA; (e) El DEUDOR reconoce y acepta que la ACREEDORA se reserva el derecho de no efectuar desembolsos para girar el último diez por ciento del total de la facilidad crediticia autorizada, hasta el momento en que el perito designado por la ACREEDORA apruebe y reciba la obra totalmente concluida. EL DEUDOR acepta que los desembolsos de este crédito se realizarán conforme a la disponibilidad de recursos del acreedor y el producto íntegro del crédito a que se refiere este contrato, deberá invertirse de conformidad con el plan de inversión aprobado y será girado conforme consta en el documento anexo al presente contrato, el cual se encuentra firmado por todas las partes. Previo a la realización de cada desembolso, se debe contar con el informe técnico y recomendación del perito autorizado por EL ACREEDOR y EL DEUDOR debe cumplir con el porcentaje mínimo definido de avance de obra. La fiscalización de la obra será asumida por el PERITO.

E) **Lugar de pago:** La PARTE DEUDORA efectuará los pagos de las cuotas correspondientes en cualquiera de las oficinas de COOPENAE, de domicilio conocido. Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla. F) **Autorización de rebajo de planilla y/o de cuentas de ahorro:** Manifiesta la PARTE DEUDORA que sin perjuicio de que ante el evento de mora en el pago del Crédito COOPENAE tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a su inmediata ejecución judicial, la PARTE DEUDORA deja expresamente autorizada y facultada en forma irrevocable e irrestricta a

COOPENAE para que a su solo criterio, gestione administrativamente ante los patronos y/o entes pagadores de las pensiones de la PARTE DEUDORA, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del Crédito. Asimismo, la PARTE DEUDORA autoriza a la Cooperativa Acreedora para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al crédito que estuvieren pendientes de pago. G)

Pago por domiciliación: La **PARTE DEUDORA** podrá autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas. H) **SEGUROS PROTECCIÓN**

CREDITICIA: Se hace constar que las sumas correspondientes a los seguros contratados en garantía colateral del Crédito podrán variar cuando así lo determine la Cooperativa Acreedora o ente asegurador, asimismo, la PARTE DEUDORA faculta a COOPENAE para que actualice el valor del inmueble frente a la aseguradora cuando corresponda. La PARTE DEUDORA se compromete a pagar mientras la deuda subsista, la póliza correspondiente a RIESGOS PATRIMONIALES, para cubrir el saldo de la HIPOTECA DE PRIMER GRADO, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. LA PARTE DEUDORA se obliga a suscribir una póliza de SALDOS DEUDORES que protege a los deudores de este tipo de operaciones, para que, en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA, el monto de esta póliza sea aplicado a las operaciones existentes a su nombre. La PARTE DEUDORA se obliga a designar a COOPENAE como beneficiario principal irrevocable de dichas pólizas, a mantener estos seguros vigentes y al día durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y a entregar debidamente endosados a COOPENAE los documentos respectivos y sus renovaciones. En relación con esta cobertura de seguro son aplicables las siguientes condiciones y regulaciones que rigen la presente facilidad crediticia en lo que fuere pertinente: i.- Cuando la garantía del crédito sea real, COOPENAE se limitará a exigir la cobertura que en forma automática y sin requerimientos adicionales ni exámenes médicos apruebe la aseguradora, en el entendido de que la garantía será la que satisfaga eventualmente el pago de cualquier saldo adicional en caso de muerte o

incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA. No obstante, lo anterior, si el monto del crédito fuere superior al monto establecido como automático por la aseguradora y la PARTE DEUDORA desea asegurar la totalidad de la obligación, será bajo su exclusiva determinación, debiendo cumplir con los trámites respectivos frente a la aseguradora y deberá proveer toda la información y realizar todas las pruebas que la aseguradora le solicite. Será solamente cuando COOPENAE sea informado por parte de la aseguradora que se aprobó y se encuentra aceptada la póliza y la PARTE DEUDORA entregue debidamente endosados a COOPENAE, los documentos respectivos y sus renovaciones, que se tendrá por asegurado el monto correspondiente de esta facilidad crediticia, por lo cual COOPENAE queda relevado de toda responsabilidad. ii.- Independientemente de la naturaleza de la garantía, cuando el monto del crédito fuere igual o inferior a la cobertura automática que sin requerimientos adicionales apruebe la aseguradora, el seguro se limitará al monto del principal. El monto de cobertura automática podrá incrementarse conforme a los ajustes que eventualmente realice la aseguradora, para lo cual la PARTE DEUDORA deberá en cada oportunidad hacer por su cuenta la solicitud formal del incremento, lo que conllevará a una modificación en la cuota de pago en la proporción correspondiente al seguro. iii.- La PARTE DEUDORA declara conocer y aceptar en forma expresa todas las anteriores condiciones y regulaciones. La PARTE DEUDORA se obliga a mantener vigentes estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y pagar las sumas correspondientes por este concepto juntamente con la cuota mensual del crédito. El monto para pagar mensualmente para mantener vigentes dichos seguros podrá variar de acuerdo con lo que disponga la aseguradora, en cuyo caso el monto de la cuota mensual por este concepto se incrementará en la suma necesaria para cubrir esos aumentos. COOPENAE queda expresamente facultada, más no será responsable ante la PARTE DEUDORA en caso que no lo haga, para hacer por cuenta de la PARTE DEUDORA y de sus propios recursos, cualquiera de los indicados pagos para cubrir las pólizas de seguro, cuando la PARTE DEUDORA lo hubiera omitido, quedando establecido y aceptado que la PARTE DEUDORA

reconocerá y cancelará, además del monto aportado directamente por COOPENAE para la atención del pago de las pólizas, los costos administrativos generados a COOPENAE a causa del incumplimiento de la PARTE DEUDORA durante el lapso que esta omisión se mantenga o prolongue, reconociendo además los correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los períodos respectivos; no obstante, COOPENAE podrá debitar en forma automática de cualquiera de las cuentas de la PARTE DEUDORA y en cualquier momento, las sumas correspondientes a los pagos realizados en nombre de la PARTE DEUDORA y que correspondía realizarlos al deudor, según el presente contrato, lo que deja desde ya autorizado anticipadamente la PARTE DEUDORA. En la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos, dentro del saldo adeudado y la garantía que se dirá, lo cual la PARTE DEUDORA acepta expresamente. La vigencia de las pólizas queda sujeta a que la aseguradora, luego de comprobar los requisitos y condiciones preestablecidas según el marco regulador de las mismas, acepte el aseguramiento, y a los alcances de esta aceptación. La PARTE DEUDORA declara en forma expresa conocer dichas condiciones según información que en forma separada le ha brindado la Cooperativa Acreedora, la aseguradora y/o el intermediario de seguros. Si alguna de las coberturas fuere total o parcialmente denegada por la aseguradora por cualquier razón y máxime cuando la causa fuera imputable a la PARTE DEUDORA, se deja convenido y aceptado que COOPENAE queda únicamente obligada a ajustar la cuota mensual por este concepto, eliminando o reduciendo el porcentaje o monto destinado al pago de las pólizas de seguros antes indicadas, siendo improcedente cualquier reclamo de la PARTE DEUDORA hacia COOPENAE. En este caso, si COOPENAE hubiere deducido los pagos por las sumas no aprobadas, quedará obligado únicamente a reintegrar los montos cobrados de más o sus diferencias. La PARTE DEUDORA manifiesta que conoce la posibilidad de suscribir las referidas pólizas con cualquier ente asegurador y a través de un intermediario de seguros, ambos

debidamente autorizado, siempre y cuando dichas pólizas cumplan a cabalidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento General de Crédito de COOPENAE y las disposiciones vigentes en materia de seguro. **I) Mantenimiento e inspección**: La PARTE DEUDORA se compromete, durante la vigencia del crédito, a mantener la finca garante en buen estado de uso y conservación, y a permitir su inspección por los funcionarios que designe COOPENAE; para tal fin se deja constancia que la **ubicación física** del inmueble garante es:

_____. El costo del mantenimiento y/o inspecciones del inmueble, correrá por cuenta de la PARTE DEUDORA. **CASOS DE INCUMPLIMIENTO**: Además de la falta de pago puntual conforme a lo aquí convenido, El DEUDOR conviene y acepta que la no inscripción en el Registro Público de esta escritura por causas imputables al DEUDOR, tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el inmueble que por medio de esta escritura se hipoteca; al igual que el no pago en tiempo y forma de los impuestos municipales, territoriales o de cualquier otra naturaleza que pesen sobre el inmueble que por medio de esta escritura se hipoteca o el incumplimiento de obligaciones a cargo del deudor o dueño de la propiedad dada en garantía, que generen hipoteca legal o cualesquiera otros derechos de cobro con privilegio sobre la garantía aquí constituida, al igual de que si EL DEUDOR solicita o aprueba el nombramiento de un administrador judicial, interventor, curador o liquidador de EL DEUDOR o de sus activos; o si EL DEUDOR hace una cesión general en beneficio de acreedores; o si EL DEUDOR incurriere en suspensión de pagos o es declarado en quiebra o insolvencia; o si EL DEUDOR propone un convenio a sus acreedores; o si EL DEUDOR presenta una petición voluntaria o si contra EL DEUDOR se presenta una petición de quiebra, convenio preventivo o administración por intervención judicial, al igual que la falta de cumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pecuniarias o no a cargo del DEUDOR y que se estipulan en el presente documento, dará derecho a la ACREEDORA a tener por vencida en forma anticipada y exigible toda la deuda. **J) Cobro judicial e hipoteca**: En caso de cobro judicial, la PARTE DEUDORA renuncia a su domicilio contractual y a requerimientos de pago y en garantía del pago de la deuda, de las pólizas de seguros, de los intereses corrientes y moratorios, ambas costas por la eventual ejecución, y de todas las obligaciones que ahora contrae, en este acto **CONSTITUYE HIPOTECA DE PRIMER GRADO A FAVOR DE COOPENAE**, sobre el inmueble que se describe así: _____, propiedad del compareciente _____ quien en este acto manifiesta que acepta la imposición del gravamen hipotecario sobre dicho inmueble. La finca hipotecada responderá en cuanto a capital por la suma de _____, y responderá además por los intereses, primas de seguros y costas de una eventual ejecución. **K) Remate**: Para el

caso de remate servirá de base el saldo de capital adeudado al momento de establecer la ejecución conforme liquidación que formule la Cooperativa Acreedora en el escrito de la demanda. L) **Exceso de cabida y mejoras**: La hipoteca comprende cualquier exceso de cabida o mejoras presentes o futuras, realizadas por la PARTE DEUDORA o por terceras personas sobre el inmueble. M) **Notificación actualizada**: En caso de incumplimiento de la PARTE DEUDORA y sin perjuicio de la renuncia del domicilio, para los efectos de un eventual proceso judicial, la PARTE DEUDORA y dueño de la finca señala como su domicilio contractual, la dirección aquí consignada, en la cual se le podrá notificar personalmente o por medio de cédula; obligándose a notificarle a COOPENAE, cualquier cambio en su domicilio, y en caso de omisión, bien que resultare incierto, impreciso o inexistente, el notificador así lo hará constar y, sin más trámite, se procederá a nombrar curador procesal. N) **Renuncia del domicilio**: La PARTE DEUDORA, renuncia a su domicilio y a requerimientos de pago para el caso de una eventual ejecución de la hipoteca descrita. O) **Depositario judicial**: Conviene las partes que, ante la eventual ejecución judicial del cobro del crédito, al decretarse el embargo sobre la finca garante se nombrará depositario judicial al representante que COOPENAE, designe. P) **Fracciones**: En caso de que existan fracciones de cualquier naturaleza a favor de la PARTE DEUDORA, COOPENAE, queda debidamente autorizada para aplicar ese monto al crédito aquí otorgado de la siguiente forma: Si la operación se encuentra al día las fracciones se aplican en abono al capital adeudado; si la operación se encuentra atrasada se procede primero a cancelar los gastos, intereses corrientes y moratorios y por último capital. Q) **Cese de relación asociativa**: Dado que los créditos otorgados por la cooperativa se financian con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L.; en el evento de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito que aquí se constituye dejen de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en dos puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en

el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

R) Reclasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. **S)**

Actualización de los datos: La PARTE DEUDORA y los fiadores se obligan a actualizar cuando así lo requiera COOPENAE R.L. cualquier documento relacionado con la aprobación de este crédito, asimismo autorizan a COOPENAE R.L. a revisarlos y/o solicitarlos ante las autoridades competentes. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. **T) Sanción por**

información falsa: Cuando COOPENAE R.L., compruebe que la PARTE DEUDORA ha suministrado información falsa, incumplido el plan de inversión, o cualquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo y/o en el Reglamento General de Crédito, COOPENAE R.L. queda facultada tener por vencida la obligación y exigir la cancelación inmediata del saldo. **U) Grupos de**

intereses económicos: La PARTE DEUDORA y propietario se obligan ante COOPENAE R.L., a proporcionar la información necesaria cuando formen o sean parte de grupos de interés económico, así como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan. Asimismo, facultan a COOPENAE R.L., para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas. De incumplir esta disposición COOPENAE R.L., queda autorizada tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. **V) Cesión:** De acuerdo con lo

establecido en los artículos mil ciento cuatro del Código Civil y cuatrocientos noventa y uno del Código de Comercio, la PARTE DEUDORA manifiesta su conformidad para el caso de cesión total o parcial del presente crédito, sin necesidad que se le consulte ni notifique. **TRES. Cláusula C: Sobre los beneficios**

adicionales: Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales. **CUATRO. Cláusula D: Sobre los mecanismos,**

procedimientos y plazos para atención de reclamos. Los medios de información y atención de reclamos a disposición del consumidor, así como los plazos de respuesta, son los siguientes: Las solicitudes de información y/o reclamos que tenga un asociado pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en sucursales, directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica dos dos cinco siete nueve cero seis cero, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad

cuenta con un plazo de diez días hábiles para atender solicitudes y para la resolución de las quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez registrado el ingreso, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y finalmente resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado. **Estado de cuenta:** Se remitirá al DEUDOR al menos una vez al mes, sin costo, el estado de cuenta del crédito, conforme lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo cuarentay tres mil doscientos setenta-MEIC.

Derechos y obligaciones del consumidor: Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley siete mil cuatrocientos setenta y dos y su reglamentación. W)

Arrendamiento: Manifiesta la PARTE DEUDORA, que en caso de arrendar el inmueble que en este acto se da en garantía del crédito a favor de la Cooperativa Acreedora durante la vigencia del crédito, deberá suministrar sin excepción una vez formalizado, copia del contrato de arrendamiento. De incumplir la PARTE DEUDORA, con esta obligación, ello será causal de vencimiento del plazo del crédito y COOPENAE podrá exigir la cancelación inmediata de su saldo, sin perjuicio de los demás daños y perjuicios que la PARTE DEUDORA, deba cubrir a la Cooperativa acreedora. **X) Garantías mobiliarias:** Manifiesta LA PARTE DEUDORA bajo la fe de juramento que deja rendido en este instrumento y bajo advertencia de las sanciones con que la legislación penal castiga el perjurio, que en el inmueble hipotecado en este acto, actualmente no existen suscritos contratos de garantía mobiliaria sobre bienes por incorporación o destino que describe el inciso sexto del artículo cinco de la Ley de Garantías Mobiliarias, número nueve mil doscientos cuarenta y seis; así como que respecto de esos bienes y de bienes futuros de esta naturaleza, en este acto hace renuncia expresa de derecho de constituir garantías mobiliarias sin contar previamente con la autorización por escrito de COOPENAE, mientras el crédito que ahora se constituye no haya sido cancelado. Advertí a los comparecientes el valor y trascendencia legal de sus renunciaciones, estipulaciones y de las obligaciones que en este acto contraen y se manifestaron conformes. Indica el compareciente que se compromete a firmar cuando así sea requerido, las razones y los documentos adicionales necesarios para realizar correcciones a la presente escritura, tendientes a su inscripción en el Registro Público; el incumplimiento de este compromiso hará que la Cooperativa Acreedora, se encuentre facultada para

tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible inmediatamente la totalidad de lo adeudado sin previo requerimiento. El suscrito Notario manifiesta que ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas, los cuales agrega a su archivo de referencias conforme a la ley. Es todo. Expido en este acto un primer testimonio y en lo conducente en caso de ser necesario. Leo lo escrito a los otorgantes, lo aprueban y firmamos en _____ al ser las _____ horas _____ minutos del _____ de _____ de _____.

NÚMERO _____: Ante mí, _____, Notario Público, con oficina en _____, de paso por las oficinas de la Cooperativa Nacional de Educadores R.L. ubicadas en _____, comparece el señor _____ (CALIDADES COMPLETAS), y **DICE: PRIMERO. DEL CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**: UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo diez, ii. Denominación o nombre del contrato: Inversión - Capital de Trabajo HIP DOL, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Dólares, v. Plazo del financiamiento SESENTA meses. Manifiesta el compareciente _____, de calidades antes indicadas, a título personal, identificado personalmente como la "PARTE DEUDORA", que por haber recibido de la **COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R.L.** (en adelante "**COOPENAE**" o la "**Cooperativa Acreedora**"), cédula jurídica tres-cero cero cuatro-cuatro cinco dos cero cinco, domiciliada en San José, calle central avenidas doce y catorce; en arrendamiento mercantil a título oneroso, la suma de _____ **DÓLARES**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América; se constituye en su deudor con base en las disposiciones del Reglamento General de Crédito de COOPENAE, todo lo cual manifiesta la PARTE DEUDORA conocer y lo acepta como integrado a este contrato. El préstamo se concede en las siguientes condiciones: A) **Principal**: El préstamo mercantil a título oneroso, concedido y desembolsado por COOPENAE a la PARTE DEUDORA, es la suma referida de _____ **DÓLARES**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América; (en adelante el "Crédito" o el "Préstamo"). B) **Intereses**: El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa Prime, publicada por el Banco Central de Costa Rica más un componente fijo o spread igual a 6.65 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 15.15% anual (1.26% mensual), sin perjuicio de las eventuales modificaciones que la cooperativa acreedora queda expresamente facultada para aplicar según lo pactado en las respectivas cláusulas de este contrato de crédito.

Para el cálculo de los intereses la tasa se divide entre trescientos sesenta y se multiplica por el número de días a que corresponde el pago. **DOS. Cláusula B: Carga Financiera**. En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito. La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores. **i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será de veinticuatro**

punto noventa y tres por ciento, calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC., la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta. **ii. Los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, se denominen o no tasa de interés que se cobran a los consumidores, así como su frecuencia, asociadas al presente contrato, se desglosan de la siguiente manera:** a) Tasa de interés nominal variable es de: **quince punto setenta por ciento anual**; b) **Componentes ordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito, **Porcentaje:** cero punto cuarenta, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Patrimonio institucional no redimible, **Descripción:** Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde al 2.5% del monto del crédito, **Porcentaje:** cero punto cincuenta, **Frecuencia:** única vez iii) **Denominación:** Póliza saldo deudor, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** cero punto sesenta y cinco, **Frecuencia:** mensual, iv) **Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir las construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** cero punto veintiuno, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionado a la constitución de hipoteca y otros actos notariales de la formalización del crédito, pagados al profesional, **Porcentaje:** cero punto cuarenta y cinco, **Frecuencia:** única vez, vi) **Denominación:** Timbres, **Descripción:** Cargo relacionado a los Timbres de registro por la constitución de hipoteca y otros actos relacionados a la formalización del crédito, **Porcentaje:** cero punto cincuenta y cinco, **Frecuencia:** única vez, vii) **Denominación:** Avalúo, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** cero punto sesenta, **Frecuencia:** única vez, viii) **Denominación:** Fiscalización dólares, **Descripción:** Cargo relacionado a la supervisión realizada por el perito para dar seguimiento del avance en la construcción financiada mediante crédito, por la Cooperativa, **Porcentaje:** cero punto treinta y cuatro, **Frecuencia:** cada vez que se realice. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes ordinarios, con excepción de las pólizas, son las siguientes:** [(Monto total del cargo cobrado/Monto total del crédito aprobado) /Cantidad total de años del crédito] por cien. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a las pólizas, son las siguientes:** [(Monto total del cargo cobrado/Monto total del activo asegurado) x Cantidad de pagos por año] por cien. c) **Componentes extraordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i. **Denominación:** Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado, **Porcentaje:** cero punto cero ochenta y tres, **Frecuencia:** Esporádico. ii. **Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejen de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, **Porcentaje:** dos, **Frecuencia:** Esporádico. iii. **Denominación:** Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional no Redimible, **Descripción:** Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés corriente y moratoria vigente, **Porcentaje:** cuatro, **Frecuencia:** Esporádico. **Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios”, son las siguientes:** [(((Monto total del cargo cobrado eventual/Saldo pendiente del crédito al momento del cargo) /Cantidad total de cuotas restantes del crédito) x Cantidad de pagos por año] por cien. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Comisión por Renuncia” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) + porcentaje de castigo. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional No Redimible” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) o tasa moratoria vigente + porcentaje de castigo. iii. Que, ante el caso de mora, reconocerá intereses moratorios a una tasa de interés moratorio equivalente a la tasa de interés corriente más un treinta por ciento, en el entendido de que, si el crédito o su saldo se cobrara por la vía judicial, los intereses moratorios se continuarán ajustando en la misma forma, modo, procedimiento y fechas establecidas para el cobro normal. En caso de mora, COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas mensuales aquí pactadas. La tasa de interés moratorio que inicialmente y sobre la base de la tasa de interés corriente que se estipula, será del **diecinueve punto sesenta**

y nueve por ciento anual (uno punto sesenta y cuatro por ciento mensual), sin perjuicio de las eventuales variaciones. iv. La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta el cinco por ciento de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los doce dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. C) **Plazo y composición de la cuota**: El plazo del Crédito será de CINCO AÑOS a partir del _____ y lo deberá pagar la PARTE DEUDORA, mediante SESENTA CUOTAS mensuales, sucesivas, revisables, vencidas y ajustables mensualmente de _____ **DÓLARES CON _____ CENTAVOS DE DÓLAR**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, **de capital e intereses, más pólizas, cada una**, a partir del _____, fecha en la cual la PARTE DEUDORA hará el primer pago, imputable a **intereses, amortización al capital** y al pago de **pólizas**. Es entendido que todo saldo pendiente de pago al vencimiento deberá ser satisfecho en su totalidad por la PARTE DEUDORA al cancelar la última cuota, sea el _____. La PARTE DEUDORA deja autorizada a COOPENAE para que, en caso necesario, aumente la cuota total mensual indicada, a efecto de cubrir los intereses causados y amortizar el Préstamo en la cantidad necesaria. La imputación de pagos queda a juicio exclusivo de la Cooperativa Acreedora, 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 PARTE DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a los que está obligado a favor de la Cooperativa Acreedora o a quien eventualmente se le haya cedido el crédito de conformidad con lo establecido en la presente escritura, libres de cualquier deducción, impuesto, tasa, carga, gravamen, retención o contribución. Si COOPENAE estuviera obligado a deducir o retener suma alguna por cualquier motivo, la PARTE DEUDORA incrementará su pago de forma tal que la Cooperativa Acreedora reciba en todo caso la suma completa a que tiene derecho según los términos y condiciones aquí pactados, renunciando anticipada y expresamente a cualquier acción de subrogación o compensación derivada de este acto. La PARTE DEUDORA renuncia expresamente, aún en caso de fuerza mayor o caso fortuito a invocar cualquier acción, defensa, demanda o contrademanda para pagar a COOPENAE una suma menor o a suspender sus pagos o a pagar en una moneda distinta a la pactada. **COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO**: En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada. D) **Destino del Préstamo**: El préstamo se concede en la línea de _____, tipo de crédito _____ conforme el plan de inversión presentado en su solicitud de crédito, el que no será variado y ha sido aprobado conforme los términos del Reglamento General indicado. **SOBRE EL AVANCE CONSTRUCTIVO Y DESEMBOLSOS**: La ACREEDORA desembolsará al DEUDOR los recursos autorizados mediante el siguiente procedimiento: (a) El DEUDOR deberá enviar, por escrito, una solicitud de desembolso a la ACREEDORA, solicitud que no podrá ser por montos menores a los mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América; (b) Recibida la solicitud, procederá la ACREEDORA a designar un perito para que

verifique el avance de la obra, con base en el cronograma o plan de desembolsos previamente aprobado por la ACREEDORA. El plan de desembolsos para la presente operación, el cual se encuentra aprobado por la ACREEDORA y es aceptado y conocido en un todo por el DEUDOR, se describe de la siguiente manera: PRESUPUESTO DE CONTRUCCIÓN. El costo de esta verificación será asumido en su totalidad por el DEUDOR; (c) El o los desembolsos solicitados, serán girados por la ACREEDORA al DEUDOR, únicamente en el caso de que el perito designado emita un criterio favorable en cuanto al avance real de la obra y que se mantenga en todo momento el porcentaje de cobertura aprobado por la ACREEDORA para la presente facilidad crediticia. En este sentido, el DEUDOR se obliga expresamente a facilitar y a coadyuvar con el perito, con el objeto de que éste pueda ejercer sus funciones de supervisión eficientemente; (d) El DEUDOR reconoce, acepta y autoriza a la acreedora para que deduzca del desembolso inicial la totalidad de los gastos de formalización; (e) El DEUDOR acepta que cada desembolso de la presente facilidad crediticia, queda sujeto a la disponibilidad, por parte de la ACREEDORA; (e) El DEUDOR reconoce y acepta que la ACREEDORA se reserva el derecho de no efectuar desembolsos para girar el último diez por ciento del total de la facilidad crediticia autorizada, hasta el momento en que el perito designado por la ACREEDORA apruebe y reciba la obra totalmente concluida. EL DEUDOR acepta que los desembolsos de este crédito se realizarán conforme a la disponibilidad de recursos del acreedor y el producto íntegro del crédito a que se refiere este contrato, deberá invertirse de conformidad con el plan de inversión aprobado y será girado conforme consta en el documento anexo al presente contrato, el cual se encuentra firmado por todas las partes. Previo a la realización de cada desembolso, se debe contar con el informe técnico y recomendación del perito autorizado por EL ACREEDOR y EL DEUDOR debe cumplir con el porcentaje mínimo definido de avance de obra. La fiscalización de la obra será asumida por el PERITO. E) **Lugar de pago:** La PARTE DEUDORA efectuará los pagos de las cuotas correspondientes en cualquiera de las oficinas de COOPENAE, de domicilio conocido. Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla. F) **Autorización de rebajo de planilla y/o de cuentas de ahorro:** Manifiesta la PARTE DEUDORA que sin perjuicio de que ante el evento de mora en el pago del Crédito COOPENAE tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a su inmediata ejecución judicial, la PARTE DEUDORA deja expresamente autorizada y facultada en forma irrevocable e irrestricta a COOPENAE para que a su solo criterio, gestione administrativamente ante los patronos y/o entes pagadores de las pensiones de la PARTE DEUDORA, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del Crédito. Asimismo, la PARTE DEUDORA autoriza a la Cooperativa Acreedora para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al crédito que estuvieren pendientes de pago. G) **Pago por domiciliación:** La PARTE DEUDORA podrá autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas. H) **SEGUROS PROTECCIÓN CREDITICIA:** Se hace constar que las sumas correspondientes a los seguros contratados en garantía colateral del Crédito podrán variar cuando así lo determine la Cooperativa Acreedora o ente

asegurador, asimismo, la PARTE DEUDORA faculta a COOPENAE para que actualice el valor del inmueble frente a la aseguradora cuando corresponda. La PARTE DEUDORA se compromete a pagar mientras la deuda subsista, la póliza correspondiente a RIESGOS PATRIMONIALES, para cubrir el saldo de la HIPOTECA DE PRIMER GRADO, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. LA PARTE DEUDORA se obliga a suscribir una póliza de SALDOS DEUDORES que protege a los deudores de este tipo de operaciones, para que, en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA, el monto de esta póliza sea aplicado a las operaciones existentes a su nombre. La PARTE DEUDORA se obliga a designar a COOPENAE como beneficiario principal irrevocable de dichas pólizas, a mantener estos seguros vigentes y al día durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y a entregar debidamente endosados a COOPENAE los documentos respectivos y sus renovaciones. En relación con esta cobertura de seguro son aplicables las siguientes condiciones y regulaciones que rigen la presente facilidad crediticia en lo que fuere pertinente: i.- Cuando la garantía del crédito sea real, COOPENAE se limitará a exigir la cobertura que en forma automática y sin requerimientos adicionales ni exámenes médicos apruebe la aseguradora, en el entendido de que la garantía será la que satisfaga eventualmente el pago de cualquier saldo adicional en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA. No obstante, lo anterior, si el monto del crédito fuere superior al monto establecido como automático por la aseguradora y la PARTE DEUDORA desea asegurar la totalidad de la obligación, será bajo su exclusiva determinación, debiendo cumplir con los trámites respectivos frente a la aseguradora y deberá proveer toda la información y realizar todas las pruebas que la aseguradora le solicite. Será solamente cuando COOPENAE sea informado por parte de la aseguradora que se aprobó y se encuentra aceptada la póliza y la PARTE DEUDORA entregue debidamente endosados a COOPENAE, los documentos respectivos y sus renovaciones, que se tendrá por asegurado el monto correspondiente de esta facilidad crediticia, por lo cual COOPENAE queda relevado de toda responsabilidad. ii.- Independientemente de la naturaleza de la garantía, cuando el monto del crédito fuere igual o inferior a la cobertura automática que sin requerimientos adicionales apruebe la aseguradora, el seguro se limitará al monto del principal. El monto de cobertura automática podrá incrementarse conforme a los ajustes que eventualmente realice la aseguradora, para lo cual la PARTE DEUDORA deberá en cada oportunidad hacer por su cuenta la solicitud formal del incremento, lo que conllevará a una modificación en la cuota de pago en la proporción correspondiente al seguro. iii.- La PARTE DEUDORA declara conocer y aceptar en forma expresa todas las anteriores condiciones y regulaciones. La PARTE DEUDORA se obliga a mantener vigentes estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y pagar las sumas correspondientes por este concepto juntamente con la cuota mensual del crédito. El monto para pagar mensualmente para mantener vigentes dichos seguros podrá variar de acuerdo con lo que disponga la aseguradora, en cuyo caso el monto de la cuota mensual por este concepto se incrementará en la suma necesaria para cubrir esos aumentos. COOPENAE queda expresamente facultada, más no será responsable

ante la PARTE DEUDORA en caso que no lo haga, para hacer por cuenta de la PARTE DEUDORA y de sus propios recursos, cualquiera de los indicados pagos para cubrir las pólizas de seguro, cuando la PARTE DEUDORA lo hubiera omitido, quedando establecido y aceptado que la PARTE DEUDORA reconocerá y cancelará, además del monto aportado directamente por COOPENAE para la atención del pago de las pólizas, los costos administrativos generados a COOPENAE a causa del incumplimiento de la PARTE DEUDORA durante el lapso que esta omisión se mantenga o prolongue, reconociendo además los correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los períodos respectivos; no obstante, COOPENAE podrá debitar en forma automática de cualquiera de las cuentas de la PARTE DEUDORA y en cualquier momento, las sumas correspondientes a los pagos realizados en nombre de la PARTE DEUDORA y que correspondía realizarlos al deudor, según el presente contrato, lo que deja desde ya autorizado anticipadamente la PARTE DEUDORA. En la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos, dentro del saldo adeudado y la garantía que se dirá, lo cual la PARTE DEUDORA acepta expresamente. La vigencia de las pólizas queda sujeta a que la aseguradora, luego de comprobar los requisitos y condiciones preestablecidas según el marco regulador de las mismas, acepte el aseguramiento, y a los alcances de esta aceptación. La PARTE DEUDORA declara en forma expresa conocer dichas condiciones según información que en forma separada le ha brindado la Cooperativa Acreedora, la aseguradora y/o el intermediario de seguros. Si alguna de las coberturas fuere total o parcialmente denegada por la aseguradora por cualquier razón y máxime cuando la causa fuera imputable a la PARTE DEUDORA, se deja convenido y aceptado que COOPENAE queda únicamente obligada a ajustar la cuota mensual por este concepto, eliminando o reduciendo el porcentaje o monto destinado al pago de las pólizas de seguros antes indicadas, siendo improcedente cualquier reclamo de la PARTE DEUDORA hacia COOPENAE. En este caso, si COOPENAE hubiere deducido los pagos por las sumas no aprobadas, quedará obligado únicamente a reintegrar los montos cobrados de más o sus diferencias. La PARTE DEUDORA manifiesta que conoce la posibilidad de suscribir las referidas pólizas con cualquier ente asegurador y a través de un intermediario de seguros, ambos debidamente autorizado, siempre y cuando dichas pólizas cumplan a cabalidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento General de Crédito de COOPENAE y las disposiciones vigentes en materia de seguro. **I) Mantenimiento e inspección:** La PARTE DEUDORA se compromete, durante la vigencia del crédito, a mantener la finca garante en buen estado de uso y conservación, y a permitir su inspección por los funcionarios que designe COOPENAE; para tal fin se deja constancia que la **ubicación física** del inmueble garante es: _____. El costo del mantenimiento y/o inspecciones del inmueble, correrá por cuenta de la PARTE DEUDORA. **CASOS DE INCUMPLIMIENTO:** Además de la falta de pago puntual conforme a lo aquí convenido, El DEUDOR conviene y acepta que la no inscripción en el Registro Público de esta escritura por causas imputables al DEUDOR, tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el inmueble que por medio de esta

escritura se hipoteca; al igual que el no pago en tiempo y forma de los impuestos municipales, territoriales o de cualquier otra naturaleza que pesen sobre el inmueble que por medio de esta escritura se hipoteca o el incumplimiento de obligaciones a cargo del deudor o dueño de la propiedad dada en garantía, que generen hipoteca legal o cualesquiera otros derechos de cobro con privilegio sobre la garantía aquí constituida, al igual de que si EL DEUDOR solicita o aprueba el nombramiento de un administrador judicial, interventor, curador o liquidador de EL DEUDOR o de sus activos; o si EL DEUDOR hace una cesión general en beneficio de acreedores; o si EL DEUDOR incurriere en suspensión de pagos o es declarado en quiebra o insolvencia; o si EL DEUDOR propone un convenio a sus acreedores; o si EL DEUDOR presenta una petición voluntaria o si contra EL DEUDOR se presenta una petición de quiebra, convenio preventivo o administración por intervención judicial, al igual que la falta de cumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pecuniarias o no a cargo del DEUDOR y que se estipulan en el presente documento, dará derecho a la ACREEDORA a tener por vencida en forma anticipada y exigible toda la deuda. **J) Cobro**

judicial e hipoteca: En caso de cobro judicial, la PARTE DEUDORA renuncia a su domicilio contractual y a requerimientos de pago y en garantía del pago de la deuda, de las pólizas de seguros, de los intereses corrientes y moratorios, ambas costas por la eventual ejecución, y de todas las obligaciones que ahora contrae, en este acto **CONSTITUYE HIPOTECA DE PRIMER GRADO A FAVOR DE COOPENAE**, sobre el inmueble que se describe así: _____,

propiedad del compareciente _____ quien en este acto manifiesta que acepta la imposición del gravamen hipotecario sobre dicho inmueble. La finca hipotecada responderá en cuanto a capital por la suma de _____, y responderá además por los intereses, primas de seguros y costas de una eventual ejecución. K) **Remate:** Para el caso de remate servirá de base el saldo de capital adeudado al momento de establecer la ejecución conforme liquidación que formule la Cooperativa Acreedora en el escrito de la demanda. L) **Exceso de cabida y mejoras:** La hipoteca comprende cualquier exceso de cabida o mejoras presentes o futuras, realizadas por la PARTE DEUDORA o por terceras personas sobre el inmueble. M) **Notificación actualizada:** En caso de incumplimiento de la PARTE DEUDORA y sin perjuicio de la renuncia del domicilio, para los efectos de un eventual proceso judicial, la PARTE DEUDORA y dueño de la finca señala como su domicilio contractual, la dirección aquí consignada, en la cual se le podrá notificar personalmente o por medio de cédula; obligándose a notificarle a COOPENAE, cualquier cambio en su domicilio, y en caso de omisión, bien que resultare incierto, impreciso o inexistente, el notificador así lo hará constar y, sin más trámite, se procederá a nombrar curador procesal. N) **Renuncia del domicilio:** La PARTE DEUDORA, renuncia a su domicilio y a requerimientos de pago para el caso de una eventual ejecución de la hipoteca descrita. O) **Depositario judicial:** Conviene las partes que, ante la eventual ejecución judicial del cobro del crédito, al decretarse el embargo sobre la finca garante se nombrará depositario judicial al representante que COOPENAE, designe. P) **Fracciones:** En caso de que existan fracciones de cualquier naturaleza a favor de la PARTE DEUDORA, COOPENAE, queda debidamente autorizada para aplicar ese monto al crédito aquí otorgado de la siguiente forma: Si la operación se encuentra al día las fracciones se aplican en abono al capital adeudado; si la operación se encuentra atrasada se procede primero a cancelar los gastos, intereses corrientes y moratorios y por último capital. Q) **Cese de relación asociativa:** Dado que los créditos otorgados por la cooperativa se financian con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L.; en el evento de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito que aquí se

constituye dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en dos puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

R) Reclasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. **S)**

Actualización de los datos: La PARTE DEUDORA y los fiadores se obligan a actualizar cuando así lo requiera COOPENAE R.L. cualquier documento relacionado con la aprobación de este crédito, asimismo autorizan a COOPENAE R.L. a revisarlos y/o solicitarlos ante las autoridades competentes. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. **T) Sanción por información falsa:**

Cuando COOPENAE R.L., compruebe que la PARTE DEUDORA ha suministrado información falsa, incumplido el plan de inversión, o cualquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo y/o en el Reglamento General de Crédito, COOPENAE R.L. queda facultada tener por vencida la obligación y exigir la cancelación inmediata del saldo. **U) Grupos de intereses económicos:**

La PARTE DEUDORA y propietario se obligan ante COOPENAE R.L., a proporcionar la información necesaria cuando formen o sean parte de grupos de interés económico, así como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan. Asimismo, facultan a COOPENAE R.L., para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas. De incumplir esta disposición COOPENAE R.L., queda autorizada tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. **V) Cesión:**

De acuerdo con lo establecido en los artículos mil ciento cuatro del Código Civil y cuatrocientos noventa y uno del Código de Comercio, la PARTE DEUDORA manifiesta su conformidad para el caso de cesión total o parcial del presente crédito, sin necesidad que se le consulte ni notifique. **TRES. Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales:**

Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales. **CUATRO. Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos.**

Los medios de información y atención de reclamos a disposición del consumidor, así como los plazos de respuesta, son los siguientes: Las solicitudes de información y/o reclamos que tenga un asociado pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en sucursales, directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica dos dos cinco siete nueve cero seis cero, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de diez días hábiles para atender solicitudes y para la resolución de las quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez registrado el ingreso, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y finalmente resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado. **Estado de cuenta:** Se remitirá al DEUDOR al menos una vez al mes, sin costo, el estado de cuenta del crédito, conforme lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo cuarentay tres mil doscientos setenta-MEIC.

Derechos y obligaciones del consumidor: Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley siete mil cuatrocientos setenta y dos y su reglamentación. **W)**

Arrendamiento: Manifiesta la PARTE DEUDORA, que en caso de arrendar el inmueble que en este acto se da en garantía del crédito a favor de la Cooperativa Acreedora durante la vigencia del crédito, deberá suministrar sin excepción una vez formalizado, copia del contrato de arrendamiento. De incumplir la PARTE

DEUDORA, con esta obligación, ello será causal de vencimiento del plazo del crédito y COOPENAE podrá exigir la cancelación inmediata de su saldo, sin perjuicio de los demás daños y perjuicios que la PARTE DEUDORA, deba cubrir a la Cooperativa acreedora. **X) Garantías mobiliarias:** Manifiesta LA PARTE DEUDORA bajo la fe de juramento que deja rendido en este instrumento y bajo advertencia de las sanciones con que la legislación penal castiga el perjurio, que en el inmueble hipotecado en este acto, actualmente no existen suscritos contratos de garantía mobiliaria sobre bienes por incorporación o destino que describe el inciso sexto del artículo cinco de la Ley de Garantías Mobiliarias, número nueve mil doscientos cuarenta y seis; así como que respecto de esos bienes y de bienes futuros de esta naturaleza, en este acto hace renuncia expresa de derecho de constituir garantías mobiliarias sin contar previamente con la autorización por escrito de COOPENAE, mientras el crédito que ahora se constituye no haya sido cancelado. Advertí a los comparecientes el valor y trascendencia legal de sus renunciaciones, estipulaciones y de las obligaciones que en este acto contraen y se manifestaron conformes. Indica el compareciente que se compromete a firmar cuando así sea requerido, las razones y los documentos adicionales necesarios para realizar correcciones a la presente escritura, tendientes a su inscripción en el Registro Público; el incumplimiento de este compromiso hará que la Cooperativa Acreedora, se encuentre facultada para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible inmediatamente la totalidad de lo adeudado sin previo requerimiento. El suscrito Notario manifiesta que ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas, los cuales agrega a su archivo de referencias conforme a la ley. Es todo. Expido en este acto un primer testimonio y en lo conducente en caso de ser necesario. Leo lo escrito a los otorgantes, lo aprueban y firmamos en _____ al ser las _____ horas _____ minutos del _____ de _____ de _____.

Contrato de Garantía Mobiliaria-Colones

Entre Nosotros; **COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R.L.** cédula jurídica tres-cero cero cuatro- cuarenta y cinco mil doscientos cinco, domiciliada en San José, calle Central Avenidas Doce y Catorce, inscrita en el Departamento de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, mediante resolución número C-ciento cuarenta y ocho del dieciocho de noviembre de mil novecientos sesenta y seis, personería y poder inscrito y vigente bajo las citas dos mil dieciséis, asiento doscientos sesenta y ocho mil setecientos setenta y nueve, del Sistema Digitalizado de la Sección de Personas Jurídicas del Registro Nacional, representada por el señor _____, mayor de edad, estado civil, profesión, portador de la cédula de identidad número, vecino de _____, (en adelante y para efectos del presente contrato identificado como el “COOPENAE” o el “ACREEDOR”);

El señor _____, mayor, estado civil, ocupación, vecino de _____, cédula de identidad número _____ (en adelante y para efectos del presente contrato identificado como la “PARTE DEUDORA” y “PROPIETARIO REGISTRAL”);

Con el propósito de consignar claramente los acuerdos entre COOPENAE, LA PARTE DEUDORA que rigen el funcionamiento del presente crédito y la garantía mobiliaria hasta su efectiva cancelación, hemos convenido en suscribir este contrato, declarando los siguientes términos, condiciones y estipulaciones:

MANIFESTAMOS:

SECCIÓN PRIMERA - DEL PRÉSTAMO MERCANTIL

UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo 5, ii. Denominación o nombre del contrato: Inversión - Capital de Trabajo MOB COL, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Colones, v. Plazo del financiamiento 60 meses.

1.1.- Monto del Préstamo: Sujeto a los términos y condiciones de este Contrato, en este acto, COOPENAE le otorga a LA PARTE DEUDORA, quien acepta de forma expresa, un préstamo mercantil a título oneroso, por la suma de **[MONTO PRINCIPAL DEL CRÉDITO]**, (en adelante el “Crédito” o el “Préstamo”).

1.2 Destino del Préstamo: El préstamo se concede en la línea _____ conforme el plan de inversión presentado en su solicitud de crédito, el que no será variado y ha sido aprobado conforme los términos del presente contrato.

2.3.- Plazo y composición de la cuota: El plazo del Crédito será de **hasta 5 años** y lo deberá pagar la PARTE DEUDORA mediante **60 cuotas** mensuales, sucesivas, revisables, vencidas y ajustables mensualmente de **[MONTO DE LA CUOTA SEGÚN APROBACIÓN]** colones cada una, a partir del **[fecha de la primera cuota según Aprobación]**, fecha en la cual la parte deudora hará el primer pago, imputable a **intereses, amortización al capital, póliza de saldos deudores y póliza patrimonial (garantía mobiliaria)**. Es entendido que todo saldo pendiente de pago al vencimiento, deberá ser satisfecho en su totalidad por la PARTE DEUDORA al cancelar la última cuota, sea el día **[fecha de la última cuota]**. La PARTE DEUDORA deja autorizada a COOPENAE para que en caso necesario, aumente la cuota total mensual indicada, a efecto de cubrir los intereses causados y amortizar el Préstamo en la cantidad necesaria. La PARTE DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a los que está obligado a favor de COOPENAE o a quien eventualmente se le haya cedido el crédito de conformidad con lo establecido en el presente contrato, libres de cualquier deducción, impuesto, tasa, carga, gravamen, retención o contribución. Si COOPENAE estuviera

obligado a deducir o retener suma alguna por cualquier motivo, la PARTE DEUDORA incrementará su pago de forma tal que la Cooperativa Acreedora reciba en todo caso la suma completa a que tiene derecho según los términos y condiciones aquí pactados, renunciando anticipada y expresamente a cualquier acción de subrogación o compensación derivada de este acto. La PARTE DEUDORA renuncia expresamente, aún en caso de fuerza mayor o caso fortuito a invocar cualquier acción, defensa, demanda o contrademanda de o para pagar a COOPENAE una suma menor o a suspender sus pagos o a pagar en una moneda distinta a la pactada. Corresponde exclusivamente a la Cooperativa Acreedora la imputación de pagos. **COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO:** En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada.

2.4.- Lugar de pago: La PARTE DEUDORA efectuará los pagos de las cuotas correspondientes en cualquiera de las oficinas de COOPENAE, de domicilio conocido. Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla.

2.5.- Autorización de rebajo de planilla y/o de cuentas de ahorro: Manifiesta la PARTE DEUDORA que autoriza expresamente a COOPENAE para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al Crédito que estuvieren al cobro o pendientes de pago. De igual forma, en caso que se dé un evento de mora en el pago del Crédito y COOPENAE tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a su inmediata ejecución judicial, la PARTE DEUDORA autoriza expresamente y deja facultada en forma irrevocable e irrestricta a COOPENAE para que a su solo criterio, gestione administrativamente ante los patronos y/o entes pagadores de las pensiones de la PARTE DEUDORA, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del Crédito.

2.6.- Pago por domiciliación de cuentas: La PARTE DEUDORA podrá en este acto autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas; en caso que lo haga, el incumplimiento de la PARTE DEUDORA en el pago, faculta a COOPENAE para tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

SECCIÓN SEGUNDA - DE LA TASA DE INTERÉS CORRIENTE Y MORATORIO

2.1.- Intereses Corrientes: El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa Básica Pasiva calculada por el Banco Central de Costa Rica, más un componente fijo o spread igual a 11.83 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 16.60% anual (1.38% mensual) ; sin perjuicio de las eventuales modificaciones que la cooperativa acreedora queda expresamente facultada para aplicar según lo pactado en las respectivas cláusulas de este contrato de crédito. La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa

utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores. Para el cálculo de los intereses la tasa se divide entre trescientos sesenta y se multiplica por el número de días a que corresponde el pago.

2.2 DOS. Cláusula B: Carga Financiera. En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito. i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será de 29.38%, calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC., la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta. ii. Los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, se denominen o no tasa de interés que se cobran a los consumidores, así como su frecuencia, asociadas al presente contrato, se desglosan de la siguiente manera: a) Tasa de interés nominal variable inicial es de: 16.60% anual; b) **Componentes ordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito, **Porcentaje:** 0.40, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Patrimonio institucional no redimible, **Descripción:** Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde al 2.5% del monto del crédito, **Porcentaje:** 0.50, **Frecuencia:** única vez iii) **Denominación:** Póliza saldo deudor, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** 0.65, **Frecuencia:** mensual, iv) **Denominación:** Póliza patrimonial (garantía mobiliaria), **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir el bien en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** 2.56, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionados a la constitución de la garantía y otros actos notariales de la formalización del crédito, **Porcentaje:** 1.44, **Frecuencia:** única vez, vi) **Denominación:** Timbres, **Descripción:** Cargo relacionado a los Timbres de registro por la constitución de la garantía y otros actos relacionados a la formalización del crédito, **Porcentaje:** 0.55, **Frecuencia:** única vez, vii) **Denominación:** Avalúo colones, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la garantía del crédito, **Porcentaje:** 0.60, **Frecuencia:** única vez. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes ordinarios, con excepción de las pólizas, son las siguientes:** $[(\text{Monto total del cargo cobrado} / \text{Monto total del crédito aprobado}) / \text{Cantidad total de años del crédito}]$ por cien. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a las pólizas, son las siguientes:** $[(\text{Monto total del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{Cantidad de pagos por año}]$ por cien. c) **Componentes extraordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i. **Denominación:** Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión que se cobra en caso de

cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado, **Porcentaje:** 0,083, **Frecuencia:** Esporádico, **ii. Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, **Porcentaje:** dos, **Frecuencia:** Esporádico. **iii. Denominación:** Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional no Redimible, **Descripción:** Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés corriente y moratoria vigente, **Porcentaje:** cuatro, **Frecuencia:** Esporádico. **Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios”, son las siguientes:**
$$\left[\frac{((\text{Monto total del cargo cobrado eventual} / \text{Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}) / \text{Cantidad total de cuotas restantes del crédito}) \times \text{Cantidad de pagos por año}}{\text{por cien}} \right]$$
 Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Comisión por Renuncia” son: Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) + porcentaje de castigo. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional No Redimible” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) o tasa moratoria vigente + porcentaje de castigo. **iii.** Que, ante el caso de mora, reconocerá intereses moratorios iguales a los intereses corrientes más un treinta por ciento, en el entendido de que, si el crédito o su saldo se cobrara por la vía judicial, los intereses moratorios se continuarán ajustando en la misma forma, modo, procedimiento y fechas establecidas para el cobro normal. En caso de mora, COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas mensuales aquí pactadas. La tasa de interés moratorio que inicialmente y sobre la base de la tasa de interés corriente que se estipula, será del 21,58 por ciento anual (1,80 por ciento mensual), sin perjuicio de las eventuales variaciones. **iv.** La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta el cinco por ciento de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los doce dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

SECCIÓN TERCERA - GARANTÍAS DEL PRÉSTAMO

3.1.- Garantía Mobiliaria: **Manifiesta LA PARTE DEUDORA, que es dueña del [DESCRIPCIÓN BREVE DEL BIEN MUEBLE QUE SE OTORGA EN GARANTÍA], que se identifica así: [DESCRIPCIÓN COMPLETA Y DETALLADA DEL BIEN MUEBLE], y sobre el cual continuará ejerciendo la posesión y por ende los cuidados de un buen padre de familia. Con el fin de garantizar el préstamo al que hace referencia el presente contrato, en garantía del pago del principal adeudado, sus intereses corrientes y moratorios, las costas procesales y personales de la eventual ejecución judicial y/o extrajudicial y cualquier otro gasto judicial o extrajudicial en que incurra COOPENAE para la protección y recuperación de su acreencia, LA PARTE DEUDORA constituye a favor de COOPENAE R.L., garantía mobiliaria sin desplazamiento por la suma de [MONTO**

PRINCIPAL DEL CRÉDITO], sobre el bien mueble de su propiedad antes descrito. En razón de lo anterior, la PARTE DEUDORA no podrá mover el bien mueble garante, sin la autorización previa y por escrito de COOPENAE, lo anterior ya que se deberá supervisar por un profesional asignado por COOPENAE, con el fin de mantener vigente las pólizas del crédito. En caso de remate, servirá de base el saldo de principal adeudado al momento de establecerse la ejecución, más los correspondientes intereses, gastos de la eventual ejecución, tal como pero no limitados a gastos del procedimiento de venta o subasta, incluyendo honorarios del Notario Público, perito y otros, según la liquidación del COOPENAE. La garantía mobiliaria constituida sobre los referidos bienes muebles comprenden todos los mecanismos, piezas o partes que se usen accesoriamente en él, o que en el futuro se le agreguen o adicionen, así como los que se puedan identificar como provenientes de los bienes muebles garantes originalmente gravados, incluyendo el(los) bien(es) que lo reemplace(n). La garantía mobiliaria constituida sobre los bienes muebles garantes se extenderá de forma automática a todos los bienes derivados o atribuibles dados en garantía, en respaldo de las obligaciones mencionadas en el presente contrato. LA PARTE DEUDORA se obliga a no transformar, gravar o enajenar en todo o en parte los bienes muebles garantes, ni constituir otras garantías mobiliarias sobre los mismos, sin consentimiento previo y escrito de COOPENAE. En garantía de pago del principal e intereses y ambas costas de una eventual ejecución, LA PARTE DEUDORA, impone la garantía mobiliaria antes mencionada, con la responsabilidad individual de cada bien mueble garante según se indicó. La garantía mobiliaria establecida, constituye para COOPENAE derecho preferente sobre los bienes muebles garantes mueble dado en garantía, pudiendo ser pagado con el producto de la venta mediante ejecución extrajudicial de la garantía mobiliaria, para lo cual el formulario de ejecución debidamente inscrito o el aviso registral de su inscripción tendrán carácter de título ejecutorio. LA PARTE DEUDORA, se encuentra en la obligación de conservar los bienes muebles garantes objeto del presente contrato en las mejores condiciones. Asimismo, se compromete a evitar la pérdida total o parcial de éstos, asumiendo la total y exclusiva responsabilidad por los daños y/o perjuicios ocasionados por el incumplimiento de esta obligación a su cargo. El incumplimiento de las anteriores obligaciones, dará derecho a COOPENAE para considerar sin previo requerimiento, vencido el plazo de la deuda y exigible por vía de ejecución extrajudicial, bastando su sola manifestación. Continúa manifestando LA PARTE DEUDORA, que renuncia en el caso de ejecución a su domicilio, requerimientos de pago y trámites de juicio ejecutivo y garantizan el pago de capital e intereses y las costas personales y procesales del juicio en caso de ejecución en sede extrajudicial, fijándose como base de un eventual remate el saldo del capital adeudado al momento de establecer la ejecución conforme liquidación que formule COOPENAE.

3.2.- Autorización de Registro de la Garantía Mobiliaria y Poder Especial: Corresponde a COOPENAE la imputación de pagos.

De conformidad con el artículo cuarenta y tres de la Ley de Garantías Mobiliarias, desde ya COOPENAE queda autorizado a efecto de registrar el gravamen prendario de primer grado o garantía mobiliaria sobre los bienes antes indicados en un todo de acuerdo con las disposiciones aquí convenidas. Para tales efectos se autoriza y otorga Poder Especial de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil a favor del Lic. Hernán Cordero Maduro, cédula de identidad número 1-348-030, y/o Lic. Ricardo Cordero Baltodano, cédula de identidad número 1-1010-0904 y/o Licda. Mariana Alfaro Salas, cédula de identidad número 1-1269-988, para que conjunta o separadamente procedan a registrar dicho formulario de inscripción electrónico ante el Registro de Garantías Mobiliarias del Registro Nacional. De igual manera, se autoriza expresamente al

COOPENAE para que en caso de ejecución de la presente garantía mobiliaria, se utilice el procedimiento previsto en el presente contrato y lo que establece el título sexto, capítulo primero de la Ley de Garantías Mobiliarias número nueve mil doscientos cuarenta y seis específicamente los artículos cincuenta y siete y siguientes de dicha norma. Supletoriamente registrará el procedimiento previsto en el artículo quinientos treinta y seis del Código de Comercio de Costa Rica, procedimiento que podrá aplicar el COOPENAE a su entera discreción, sin necesidad de acudir a procesos jurisdiccionales.

3.3.- Vigencia de la Garantía Mobiliaria: Esta garantía mobiliaria se mantendrá vigente hasta que todas las sumas debidas bajo el Contrato de Préstamo hayan sido pagadas, y también continuará con pleno valor y efecto aún en aquellos casos en que habiendo sido pagada alguna suma, la misma deba ser devuelta por COOPENAE por cualquier razón.

3.4.- Mejoras: La presente garantía mobiliaria comprende cualquier mejora presente o futura que en su caso pueda tener, realizadas por la PARTE DEUDORA o por terceras personas sobre los bienes muebles dados en garantía.

3.5.- Derecho de Accesión: LA PARTE DEUDORA en su condición de PROPIETARIA REGISTRAL de la finca del partido de [PROVINCIA], MATRÍCULA: [NÚMERO DE FOLIO REAL] – [DERECHOS] [DESCRIPCIÓN DE LA FINCA], en el cual se instalará la garantía mobiliaria que en este acto se otorga, expresamente conoce y acepta que tiene pleno conocimiento que en dicha finca se va a instalar de forma temporal y durante el plazo del presente contrato el bien mueble garante antes descrito, razón por la cual en su condición de PROPIETARIO REGISTRAL y además como PARTE DEUDORA renuncia expresamente al derecho de accesión sobre dichos bienes muebles y en caso de remate y/o ejecución de la garantía mobiliaria según la cláusula 3.2. anterior, hace las mismas renunciaciones y estipulaciones que hace como PARTE DEUDORA. De igual forma, expresamente renuncia al resarcimiento de daños y perjuicios, y/o a reembolsar el valor de los materiales, mano de obra y/o del bien mueble garante y/o a solicitar la destrucción y/o remoción del referido bien mueble garante. En caso de remate y/o ejecución de la garantía mobiliaria, por tratarse de un bien modular removible, el PROPIETARIO REGISTRAL reconoce el derecho preferente que en este acto se le otorga a COOPENAE sobre el mismo y para tales efectos lo autoriza desde ya de forma irrevocable el ingreso a la referida finca con el fin de llevar a cabo la desinstalación y/o remoción del bien mueble garante, así como todos los actos necesarios para lograr dicho cometido, sin que dichos ingresos y actos constituyan delito alguno.

3.6.- Declaración de la No Existencia de otras Garantías Mobiliarias y/o Hipoteca: Manifiesta LA PARTE DEUDORA y PROPIETARIO REGISTRAL, bajo la fe de juramento que deja rendido en este instrumento y bajo advertencia de las sanciones con que la legislación penal castiga el perjurio, que sobre el bien mueble que en este acto da en garantía a favor de COOPENAE, actualmente no existen suscritos contratos de garantía mobiliaria sobre bienes por incorporación o destino que describe el inciso sexto del artículo cinco de la Ley de Garantías Mobiliarias, número nueve mil doscientos cuarenta y seis; así como que respecto de esos bienes y de bienes futuros de esta naturaleza, en este acto hace renuncia expresa al derecho de constituir garantías mobiliarias y/o a otorgar garantía hipotecaria sobre la finca adonde se instalará temporalmente el bien mueble garante, sin contar previamente con la autorización por escrito de COOPENAE, mientras el crédito que ahora se constituye no haya sido cancelado.

SECCIÓN CUARTA – DE LOS SEGUROS Y DEL MANTENIMIENTO DE LOS BIENESMUEBLES

4.1.- Seguros: La PARTE DEUDORA se obliga a mantener vigentes los siguientes seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y pagar las sumas correspondientes por estos conceptos conjuntamente con la cuota mensual del crédito. El monto a pagar mensualmente para mantener vigentes estos seguros, podrá variar de acuerdo a lo que disponga la aseguradora, en cuyo caso el monto de la cuota mensual por este concepto se incrementará en la suma necesaria para cubrir esos aumentos. Queda expresamente aceptado que la falta de cumplimiento de lo anterior dará derecho a COOPENAE, sin ulterior responsabilidad para ésta en caso que no lo haga, a pagar las pólizas y las renovaciones por cuenta de la PARTE DEUDORA, en cuyo caso, los desembolsos efectuados por COOPENAE en la gestión de pago de las primas por seguros, le serán reintegrados por la PARTE DEUDORA en forma inmediata, reconociéndole a COOPENAE los costos administrativos e intereses equivalentes a la tasa de interés moratoria, según los términos y condiciones del presente Crédito. En la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos, dentro del saldo adeudado y la garantía indicada, lo cual LA PARTE DEUDORA acepta expresamente. COOPENAE se reserva el derecho de ampliar la cobertura de dichas pólizas en cuanto a su monto o los riesgos que cubre. En todo caso, la PARTE DEUDORA deberá entregarle las pólizas que aquí se detallan debidamente endosados a favor de COOPENAE, así como los documentos respectivos y sus renovaciones. La vigencia de las pólizas queda sujeta a que la aseguradora, luego de comprobar los requisitos y condiciones preestablecidas según el marco regulador de las mismas, acepte el aseguramiento, y a los alcances de esta aceptación. LA PARTE DEUDORA declara en forma expresa conocer dichas condiciones según información que en forma previa y por separada le ha brindado COOPENAE, la entidad aseguradora y/o el intermediario de seguros. LA PARTE DEUDORA manifiesta que conoce la posibilidad de suscribir las pólizas de seguros con cualquier ente asegurador y a través de un intermediario de seguros, ambos debidamente autorizados, siempre y cuando dichas pólizas cumplan a cabalidad con los requerimientos establecidos por COOPENAE y las disposiciones vigentes en materia de seguro.

4.1.1.- Póliza de Saldos Deudores: LA PARTE DEUDORA se obliga a suscribir y mantener una póliza de Saldos Deudores que protege a los deudores de este tipo de operaciones, para que en caso de muerte o incapacidad total o permanente de LA PARTE DEUDORA, el monto de esta póliza sea aplicado a las operaciones existentes a su nombre. LA PARTE DEUDORA se obliga a designar a COOPENAE como beneficiario principal irrevocable de dichas pólizas, a mantener estos seguros vigentes y al día durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y a entregar debidamente endosados a COOPENAE los documentos respectivos y sus renovaciones. En relación con esta cobertura de seguro son aplicables las siguientes condiciones y regulaciones que rigen la presente facilidad crediticia en lo que fuere pertinente: i.- COOPENAE se limitará a exigir la cobertura que en forma automática y sin requerimientos adicionales ni exámenes médicos apruebe la entidad aseguradora, en el entendido de que la garantía hipotecaria será la que satisfaga eventualmente el pago de cualquier saldo adicional en caso de muerte o incapacidad total o permanente de LA PARTE DEUDORA. En caso que el monto del Crédito sea superior a dicha cobertura automática, la PARTE DEUDORA podrá solicitar por su propia cuenta, aumentar la suma asegurada ante

la entidad aseguradora, para lo cual deberá cumplir con los trámites que dicha entidad solicite y cubrir la diferencia de la prima. En cualquier caso, la PARTE DEUDORA deberá entregar la póliza debidamente aceptada por la aseguradora y endosada a favor de COOPENAE. ii.- Cuando el monto del Crédito sea igual o menor a la cobertura automática, el seguro se limitará al monto del principal. iii.- Si alguna de las coberturas fuere total o parcialmente denegada por la aseguradora por cualquier razón y máxime cuando la causa fuera imputable a LA PARTE DEUDORA, se deja convenido y aceptado que COOPENAE queda únicamente obligada a ajustar la cuota mensual por este concepto, eliminando o reduciendo el porcentaje o monto destinado al pago de las pólizas de seguros antes indicadas, siendo improcedente cualquier reclamo de LA PARTE DEUDORA hacia COOPENAE. En este caso, si COOPENAE hubiere deducido los pagos por las sumas no aprobadas, quedará obligado únicamente a reintegrar los montos cobrados de más o sus diferencias.

4.1.2.- Póliza Patrimonial: La PARTE DEUDORA se obliga a contratar y mantener durante la vigencia del presente Crédito un Seguro de Riesgos Patrimoniales que cubra los bienes muebles que mediante el contrato se dan en garantía mobiliaria, por las coberturas y sumas correspondientes, a satisfacción de COOPENAE, las cuales en ningún momento podrán ser inferior al valor del precio de mercado de éstos o bien el que el perito indique, en cuyo caso, en ningún momento podrán ser menor al monto del principal del Crédito. Los seguros de riesgos patrimoniales contratados en garantía colateral del Crédito, podrán variar cuando así lo determine la Cooperativa Acreedora o ente asegurador, asimismo, LA PARTE DEUDORA faculta a COOPENAE para que actualice el valor de los bienes muebles frente a la aseguradora cuando corresponda.

4.2.- Mantenimiento e inspección de la Garantía: La PARTE DEUDORA se obliga, durante la vigencia del Crédito, a mantener los bienes muebles garantes, en buen estado de uso y conservación, y a permitir su inspección por los funcionarios que designe COOPENAE; para tal fin se deja constancia que la **ubicación física** de los bienes muebles garantes es: **[ubicación del bien mueble]**. El costo del mantenimiento y/o inspecciones del bien mueble garante, correrá por cuenta de la PARTE DEUDORA. La PARTE DEUDORA se compromete a no cambiar o variar el destino del bien mueble, sin la autorización previa y por escrito de COOPENAE.-

SECCIÓN QUINTA - INCUMPLIMIENTOS

5.1.- Casos de Incumplimiento y Vencimiento Anticipado: LA PARTE DEUDORA conviene y acepta que en caso que LA PARTE DEUDORA y/o PROPIETARIO REGISTRAL incurra en alguno de los siguientes incumplimientos, dará derecho a COOPENAE a tener por vencida en forma anticipada y exigible toda la deuda y proceder con la ejecución de la garantía mobiliaria:

a) la no inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias de esta garantía mobiliaria por causas imputables a él tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el bien mueble garante y/o el bien inmueble adonde el primero se instalará temporalmente; **b)** el no pago en tiempo y forma de los impuestos municipales, territoriales, patente municipal, impuestos sobre personas jurídicas, cumplimiento del registro de transparencia y beneficiarios finales, impuestos sobre los activos o de cualquier otra naturaleza que pesen sobre el bien mueble garante o el inmueble sobre el que la garantía mobiliaria se instalará temporalmente; **c)** La falta de pago en tiempo y forma del principal, intereses, gastos y/o de cualquier otra suma que sea pagadera de acuerdo con este Contrato; **d)** Si con respecto a cualquier

declaración o garantía hecha por LA PARTE DEUDORA, de conformidad a o con relación al Préstamo, llega a demostrarse legalmente que cuando fue hecha era incorrecta en cualquier aspecto, que tenga un efecto significativamente adverso para el giro ordinario de los negocios de LA PARTE DEUDORA y del Fiador Solidario. **e)** Si LA PARTE DEUDORA incumplen en la ejecución u observación de cualquier otro término, obligación o condición contenida en este Contrato, que debía ser cumplida, después de cualquier período de gracia o notificación aplicable aquí contenido. **f)** La falta comprobada de la debida conservación del bien garante en posesión de LA PARTE DEUDORA; **g)** Si por resolución firme de autoridad judicial o administrativa competente, algún permiso o licencia, obtenida por LA PARTE DEUDORA, para la instalación y/o habitación del bien garante es enmendada o cancelada de cualquier manera que tenga un efecto significativamente adverso para el uso de éste por parte de LA PARTE DEUDORA. **h)** Si por resolución firme de autoridad judicial o administrativa competente, la validez o exigibilidad de este contrato es exitosamente impugnada. **i)** Que exista un cambio que afecte, a criterio de COOPENAE, de manera significativamente adversa la situación financiera de LA PARTE DEUDORA. **j)** Si la garantía mobiliaria otorgada por LA PARTE DEUDORA llegare a ser revocada, ilegal, inválida, inexigible o nula por cualquier circunstancia, sin que sea sustituida por otra en forma inmediata al requerimiento por escrito y a satisfacción de COOPENAE. **k)** Si cualquiera de los bienes objeto de las garantías otorgadas o que se lleguen a otorgar a favor de COOPENAE con relación al Préstamo resultare secuestrado, embargado o en cualquier forma perseguido; **l)** Si cualquiera de las garantías otorgadas o que se lleguen a otorgar para cubrir el saldo adeudado por razón del Préstamo a que se refiere este documento sufre desmejoras o depreciación que, a juicio exclusivo de COOPENAE, la hagan insuficiente para los fines que se constituyó. **m) Si el PROPIETARIO REGISTRAL vende la finca adonde se instalará la garantía mobiliaria y/o la hipoteca, sin la aprobación previa y por escrito de COOPENAE y/o en caso que el PROPIETARIO REGISTRAL revoque cualquiera de las renunciaciones y estipulaciones hechas en el presente contrato, impida el uso de los bienes muebles objeto de garantía mobiliaria y/o cuestione la validez de éstos. Como única excepción a la presente causal de incumplimiento y/o vencimiento anticipado, en caso que la PARTE DEUDORA decida reubicar a un sitio y/o finca distinta los bienes muebles dados en garantía, deberá contar con la autorización previa y por escrito de COOPENAE, deberá hacerlo a una finca de su propiedad y/o deberá suscribir un contrato de arrendamiento con el propietario registral de la finca o sitio adonde vaya a reinstalar dichos bienes muebles, documento que deberá contar con la aprobación previa y visto bueno de COOPENAE y deberá coordinar con COOPENAE la supervisión de dicho traslado por un profesional asignado por COOPENAE, con el fin de mantener vigente las pólizas del crédito.**

5.2.- Aceleración: Si algún caso de incumplimiento comprobado ocurre, COOPENAE podrá, a su discreción, declarar vencido e inmediatamente exigible el crédito y su saldo insoluto adeudado, junto con cualquiera otra suma pagadera de conformidad con este Contrato, sin necesidad de presentación, requerimiento, demanda, protesto ni notificación de ningún tipo, y ejercer todos los derechos que brinda la ley, por procedimientos monitorios, para todo lo cual LA PARTE DEUDORA dejan renunciados sus domicilios. Ninguna falta o atraso por parte de COOPENAE en ejecutar o ejercer cualquier derecho derivado del presente contrato, se interpretará como una renuncia de sus derechos o facultades que le corresponden de conformidad con este contrato y la ley. Todos los derechos contenidos en el presente contrato, y cualesquiera garantías ofrecidas en él, son acumulativos, y pueden ser ejecutados conjunta o separadamente.

SECCIÓN SEXTA - MISCELÁNEOS

- vii. **6.1.- Costos y Gastos:** Todos los gastos de formalización de este contrato y las garantías contempladas en él correrán por cuenta de LA PARTE DEUDORA, incluyendo los gastos generados por el lugar de firma de este contrato. Adicionalmente, LA PARTE DEUDORA, al ser requeridas por escrito por COOPENAE, pagarán a COOPENAE aquellas sumas que sean necesarias para reembolsarle los cargos, costos, timbres que correspondan por ley, y gastos razonablemente incurridos en la negociación, preparación, ejecución, administración y ejecución forzosa de este Contrato, incluyendo los gastos legales, de peritos, teniendo en todo momento LA PARTE DEUDORA el derecho a revisar dichos montos y cobros.

6.2.- TRES. Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales: Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales.

6.3.- Estado de cuenta: Se remitirá al DEUDOR al menos una vez al mes, sin costo, el estado de cuenta del crédito, conforme lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo cuarenta y tres mil doscientos setenta-MEIC.

6.4.- CUATRO. Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos. Los medios de información y atención de reclamos a disposición del consumidor, así como los plazos de respuesta, son los siguientes: Las solicitudes de información y/o reclamos que tenga un asociado pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en sucursales, directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica dos dos cinco siete nueve cero seis cero, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de diez días hábiles para atender solicitudes y para la resolución de las quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez registrado el ingreso, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y finalmente resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado.

6.5.- Derechos y obligaciones del consumidor: Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor número siete mil cuatrocientos setenta y dos y su reglamentación, en tratados, convenciones internacionales de las que Costa Rica sea parte, legislación interna ordinaria, reglamentos, principios generales de derecho, usos y costumbres.

6.6.- Notificación actualizada: En caso de incumplimiento de la PARTE DEUDORA y sin perjuicio de la renuncia del domicilio, para los efectos de un eventual proceso de ejecución de la garantía mobiliaria, la PARTE DEUDORA, señala como su domicilio contractual, la dirección consignada en el presente contrato, en la cual se les podrá notificar personalmente o por medio de cédula; obligándose a notificarle a COOPENAE, cualquier cambio en su domicilio, y en caso de omisión, bien que resultare impreciso o inexistente, sin que ello conste en el documento en que se constituye la obligación, podrá ser notificada por medio de un edicto en el Boletín Judicial o en un diario de circulación nacional.

A LA PARTE DEUDORA y/o PROPIETARIO REGISTRAL se le notificará en

A COOPENAE se le notificará en _____

6.7.- Depositario judicial: Convienen las partes que ante la eventual ejecución de la garantía mobiliaria y/o del cobro del Crédito, al decretarse el embargo sobre bienes garantes, se nombrará depositario judicial al representante que COOPENAE, designe.

6.8.- Fracciones: En caso que existan fracciones de cualquier naturaleza a favor de la PARTE DEUDORA, COOPENAE, queda debidamente autorizada para aplicar ese monto al crédito aquí otorgado de la siguiente forma: Si la operación se encuentra al día las fracciones se aplican en abono al capital adeudado; si la operación se encuentra atrasada se procede primero a cancelar los gastos, intereses corrientes y moratorios y por último capital.

6.9.- Cese de relación asociativa: Dado que los créditos otorgados por la cooperativa se financian con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L.; en el evento de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito que aquí se constituye dejen de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en dos puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

6.10.- Clasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero.

6.11.- Actualización de los datos: La PARTE DEUDORA se obliga a actualizar cuando así lo requiera COOPENAE cualquier documento relacionado con la aprobación de este Crédito, asimismo autorizan a COOPENAE a revisarlos y/o solicitarlos ante las autoridades competentes. En caso de incumplimiento de esta, COOPENAE queda facultada para tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

6.12.- Sanción por información falsa: Cuando COOPENAE, compruebe que la PARTE DEUDORA ha suministrado información falsa, incumplido el plan de inversión, o cualquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo, COOPENAE queda facultada para tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. **6.13.- Grupos de intereses económicos:** La PARTE DEUDORA, se obliga ante COOPENAE, a proporcionar la información necesaria cuando formen o sean parte de grupos de interés económico, así como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan. Asimismo, facultan a COOPENAE, para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas. De incumplir esta disposición, COOPENAE queda facultada para tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

6.14.- Cesión: De acuerdo con lo establecido en los artículos mil ciento cuatro del Código Civil y cuatrocientos noventa y uno del Código de Comercio, la PARTE DEUDORA manifiesta su conformidad para el caso de cesión total o parcial del presente crédito, sin necesidad que se le consulte ni notifique.

6.15.- Arrendamiento: Manifiesta la PARTE DEUDORA, que en caso de arrendar el bien garante, deberá suministrar sin excepción una vez formalizado, copia del contrato de arrendamiento que deberá otorgar en instrumento público y/o con fecha cierta. De incumplir la PARTE DEUDORA, con esta obligación, ello será causal de vencimiento del plazo del crédito y COOPENAE podrá exigir la cancelación inmediata de su saldo, sin perjuicio de los demás daños y perjuicios que la PARTE DEUDORA, deba cubrir a la Cooperativa acreedora.

6.16.- Efectividad: Cualquier estipulación de este acuerdo que llegue a ser inoperativa, no ejecutable o inválida, en todo o en parte, en relación con cualquier parte o en cualquier jurisdicción, no afectará las demás estipulaciones o su operación, efectividad o validez con relación al resto o en cualquier otra jurisdicción.

6.17.- Supervivencia: Todas las declaraciones y garantías hechas por LA PARTE DEUDORA en este Contrato o en algún documento emitido en relación con este Contrato, sus estipulaciones y compromisos, sobrevivirán la ejecución de los mismos, y continuarán con pleno valor y efecto hasta que el préstamo sea pagado en su totalidad, o por tiempo adicional a dicho pago en los casos así establecidos en este Contrato.

6.18.- Modificaciones, Enmiendas y Protocolización: Este Contrato y cualquier otro documento anexo contienen todos los acuerdos entre las partes. Todas las anteriores negociaciones, compromisos, estipulaciones, declaraciones y acuerdos,

sean estos orales o escritos, en relación con el préstamo, se fusionan aquí, y en caso de contradicción entre unos y otros, prevalecerán para todos los efectos legales las estipulaciones de este Contrato y sus anexos. **b)** Este Contrato no deberá ser modificado, ni enmendado de ninguna manera, excepto si se hace por medio de otro acuerdo escrito ejecutado por las partes con las mismas solemnidades de este Contrato y que deberá rotularse como addendum al presente Contrato.

c) Cualquiera de las partes podrá protocolizar este Contrato sin necesidad de comparecencia de la otra parte, corriendo por cuenta de la parte interesada los gastos que tal acto devengue.

6.19.- Protocolización: Las partes se autorizan mutuamente para elevar a escritura pública este contrato sin necesidad de citación para que la otra parte comparezca ante notario.

6.20.- Ley Aplicable y Jurisdicción: El Contrato y cualquier otro documento anexo serán interpretados y ejecutados de conformidad con y regulados por las leyes de la República de Costa Rica. Salvo en lo que a la ejecución extrajudicial de la garantía mobiliaria se refiere, las partes irrevocablemente se someten a la jurisdicción de los tribunales de San José, Costa Rica, para lo que dejan expresamente renunciado su domicilio. Sin perjuicio de la renuncia a sus domicilios, LA PARTE DEUDORA y El Fiador señalan expresamente para oír notificaciones en caso de incumplimiento de las obligaciones que aquí contraen, la dirección indicada en este documento, para los efectos del artículo cuatro de la Ley número siete mil seiscientos treinta y siete de Citaciones y Notificaciones Judiciales y del artículo ciento setenta y cuatro bis del Código Procesal Civil, y declaran que en la dirección que se ha indicado podrá notificárseles personalmente o por medio de cédula, y que entienden que en caso de que su domicilio resultara impreciso o inexistente, podrán ser notificadas por medio de Edicto publicado en el Boletín Judicial y en un periódico de circulación nacional. Dicho sometimiento no limitará el derecho de COOPENAE de iniciar procesos en contra de LA PARTE DEUDORA en cualquier otro tribunal de jurisdicción competente, de acuerdo con la emisión de su garantía, ni el inicio de dichos procesos en alguna o varias jurisdicciones impedirá el inicio de procedimientos en cualquier otra jurisdicción, ya sea concurrentemente o no, pues LA PARTE DEUDORA y El Fiador aceptan la jurisdicción de los tribunales de cualquier otro lugar o país donde aparezcan bienes o activos de LA PARTE DEUDORA y el ejercicio en su contra de los derechos o los recursos legales que las leyes de esa otra jurisdicción brinden a COOPENAE.

Leído lo anterior por los comparecientes, manifiestan que lo aprueban y todos firmamos en tres originales de igual tenor y valor legal, en los lugares y fechas que se indican a continuación:

En la ciudad de San José, Costa Rica, el día _____ de _____ del _____, firman:

**P/ COOPENAE R.L. [NOMBRE
COMPLETO]**

P/ LA PARTE DEUDORA – PROPIETARIO REGISTRAL

[NOMBRE COMPLETO]

Contrato de Garantía Mobiliaria-Dólares

Entre Nosotros; **COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R.L.** cédula jurídica tres-cero cero cuatro- cuarenta y cinco mil doscientos cinco, domiciliada en San José, calle Central Avenidas Doce y Catorce, inscrita en el Departamento de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, mediante resolución número C-ciento cuarenta y ocho del dieciocho de noviembre de mil novecientos sesenta y seis, personería y poder inscrito y vigente bajo las citas dos mil dieciséis, asiento doscientos sesenta y ocho mil setecientos setenta y nueve, del Sistema Digitalizado de la Sección de Personas Jurídicas del Registro Nacional, representada por el señor _____, mayor de edad, estado civil, profesión, portador de la cédula de identidad número, vecino de _____, (en adelante y para efectos del presente contrato identificado como el “COOPENAE” o el “ACREEDOR”);

El señor _____, mayor, estado civil, ocupación, vecino de _____, cédula de identidad número _____ (en adelante y para efectos del presente contrato identificado como la “PARTE DEUDORA” y “PROPIETARIO REGISTRAL”);

Con el propósito de consignar claramente los acuerdos entre COOPENAE, LA PARTE DEUDORA que rigen el funcionamiento del presente crédito y la garantía mobiliaria hasta su efectiva cancelación, hemos convenido en suscribir este contrato, declarando los siguientes términos, condiciones y estipulaciones:

MANIFESTAMOS:

SECCIÓN PRIMERA - DEL PRÉSTAMO MERCANTIL

UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo 12, ii. Denominación o nombre del contrato: Inversión - Capital de Trabajo MOB DOL, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Dólares, v. Plazo del financiamiento 60 meses.

1.1.- Monto del Préstamo: Sujeto a los términos y condiciones de este Contrato, en este acto, COOPENAE le otorga a LA PARTE DEUDORA, quien acepta de forma expresa, un préstamo mercantil a título oneroso, por la suma de **[MONTO PRINCIPAL DEL CRÉDITO]**, (en adelante el “Crédito” o el “Préstamo”).

1.2 Destino del Préstamo: El préstamo se concede en la línea de _____ conforme el plan de inversión presentado en su solicitud de crédito, el que no será variado y ha sido aprobado conforme los términos del presente contrato.

2.3.- Plazo y composición de la cuota: El plazo del Crédito será de **hasta 5 años** y lo deberá pagar la PARTE DEUDORA mediante **60 cuotas** mensuales, sucesivas, revisables, vencidas y ajustables mensualmente de **[MONTO DE LA CUOTA SEGÚN APROBACIÓN]** colones cada una, a partir del **[fecha de la primera cuota según Aprobación]**, fecha en la cual la parte deudora hará el primer pago, imputable a **intereses, amortización al capital, póliza de saldos deudores y póliza patrimonial (garantía mobiliaria)**. Es entendido que todo saldo pendiente de pago al vencimiento, deberá ser satisfecho en su totalidad por la PARTE DEUDORA al cancelar la última cuota, sea el día **[fecha de la última cuota]**. La PARTE DEUDORA deja autorizada a COOPENAE para que en caso necesario, aumente la cuota total mensual indicada, a efecto de cubrir los intereses causados y amortizar el Préstamo en la cantidad necesaria. La PARTE DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a los que está obligado a favor de COOPENAE o a quien eventualmente se le haya cedido el crédito de conformidad con lo establecido en el presente contrato, libres de cualquier deducción, impuesto, tasa, carga, gravamen, retención o contribución. Si COOPENAE estuviera

obligado a deducir o retener suma alguna por cualquier motivo, la PARTE DEUDORA incrementará su pago de forma tal que la Cooperativa Acreedora reciba en todo caso la suma completa a que tiene derecho según los términos y condiciones aquí pactados, renunciando anticipada y expresamente a cualquier acción de subrogación o compensación derivada de este acto. La PARTE DEUDORA renuncia expresamente, aún en caso de fuerza mayor o caso fortuito a invocar cualquier acción, defensa, demanda o contrademanda de o para pagar a COOPENAE una suma menor o a suspender sus pagos o a pagar en una moneda distinta a la pactada. Corresponde exclusivamente a la Cooperativa Acreedora la imputación de pagos. **COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO:** En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada.

2.4.- Lugar de pago: La PARTE DEUDORA efectuará los pagos de las cuotas correspondientes en cualquiera de las oficinas de COOPENAE, de domicilio conocido. Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla.

2.5.- Autorización de rebajo de planilla y/o de cuentas de ahorro: Manifiesta la PARTE DEUDORA que autoriza expresamente a COOPENAE para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al Crédito que estuvieren al cobro o pendientes de pago. De igual forma, en caso que se dé un evento de mora en el pago del Crédito y COOPENAE tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a su inmediata ejecución judicial, la PARTE DEUDORA autoriza expresamente y deja facultada en forma irrevocable e irrestricta a COOPENAE para que a su solo criterio, gestione administrativamente ante los patronos y/o entes pagadores de las pensiones de la PARTE DEUDORA, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del Crédito.

2.6.- Pago por domiciliación de cuentas: La PARTE DEUDORA podrá en este acto autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas; en caso que lo haga, el incumplimiento de la PARTE DEUDORA en el pago, faculta a COOPENAE para tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

SECCIÓN SEGUNDA - DE LA TASA DE INTERÉS CORRIENTE Y MORATORIO

2.1.- Intereses Corrientes: El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa PRIME, publicada por el Banco Central de Costa Rica más un componente fijo o spread igual a 6.65 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 15.15% anual (1.26% mensual); sin perjuicio de las eventuales modificaciones que la cooperativa acreedora queda expresamente facultada para aplicar según lo pactado en las respectivas cláusulas de este contrato de crédito. La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores.

2.2 DOS. Cláusula B: Carga Financiera. En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito. i. La **Tasa de Interés Total Anual** inicial de este producto será de 27.93%, calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC., la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta. ii. Los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, se denominen o no tasa de interés que se cobran a los consumidores, así como su frecuencia, asociadas al presente contrato, se desglosan de la siguiente manera: a) Tasa de interés nominal variable inicial es de: 15.15% anual; b) **Componentes ordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito, **Porcentaje:** 0.40, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Patrimonio institucional no redimible, **Descripción:** Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde al 2.5% del monto del crédito, **Porcentaje:** 0.50, **Frecuencia:** única vez iii) **Denominación:** Póliza saldo deudor, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** 0.65, **Frecuencia:** mensual, iv) **Denominación:** Póliza patrimonial (garantía mobiliaria), **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir el bien en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** 2.56, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionados a la constitución de la garantía y otros actos notariales de la formalización del crédito, **Porcentaje:** 1.44, **Frecuencia:** única vez, vi) **Denominación:** Timbres, **Descripción:** Cargo relacionado a los Timbres de registro por la constitución de la garantía y otros actos relacionados a la formalización del crédito, **Porcentaje:** 0.55, **Frecuencia:** única vez, vii) **Denominación:** Avalúo colones, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la garantía del crédito, **Porcentaje:** 0.60, **Frecuencia:** única vez. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes ordinarios, con excepción de las pólizas, son las siguientes:** $[(\text{Monto total del cargo cobrado} / \text{Monto total del crédito aprobado}) / \text{Cantidad total de años del crédito}]$ por cien. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a las pólizas, son las siguientes:** $[(\text{Monto total del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{Cantidad de pagos por año}]$ por cien. c) **Componentes extraordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i. **Denominación:** Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado, **Porcentaje:** 0,083, **Frecuencia:** Esporádico, ii. **Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejaran de ser

asociados a la Cooperativa por renuncia, **Porcentaje:** dos, **Frecuencia:** Esporádico. **iii.**

Denominación: Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional no

Redimible, **Descripción:** Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés

corriente y moratoria vigente, **Porcentaje:** cuatro, **Frecuencia:** Esporádico. **Las condiciones para la**

definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Penalización por cancelación

anticipada y/o pagos extraordinarios”, son las siguientes: [((Monto total del cargo cobrado

eventual/Saldo pendiente del crédito al momento del cargo) /Cantidad total de cuotas restantes del crédito)

x Cantidad de pagos por año] por cien. **Las condiciones para la definición del componente**

extraordinario “Comisión por Renuncia” son: Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) +

porcentaje de castigo. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario**

“Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional No Redimible” son: Tasa

vigente del crédito (tasa de referencia + spread) o tasa moratoria vigente + porcentaje de castigo. **iii.** Que,

ante el caso de mora, reconocerá intereses moratorios iguales a los intereses corrientes más un treinta por

ciento, en el entendido de que, si el crédito o su saldo se cobrará por la vía judicial, los intereses moratorios

se continuarán ajustando en la misma forma, modo, procedimiento y fechas establecidas para el cobro

normal. En caso de mora, COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una

sola de las cuotas mensuales aquí pactadas. La tasa de interés moratorio que inicialmente y sobre la base

de la tasa de interés corriente que se estipula, será del 19.69 por ciento anual (1.64 por ciento mensual),

sin perjuicio de las eventuales variaciones. **iv.** La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye

las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro

administrativo, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta el

cinco por ciento de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar

este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los

doce dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

SECCIÓN TERCERA - GARANTÍAS DEL PRÉSTAMO

3.1.- Garantía Mobiliaria: **Manifiesta LA PARTE DEUDORA, que es dueña del** [DESCRIPCIÓN BREVE DEL BIEN MUEBLE QUE SE OTORGA

EN GARANTÍA], **que se identifica así:** [DESCRIPCIÓN COMPLETA Y DETALLADA DEL BIEN MUEBLE], **y sobre el cual continuará**

ejerciendo la posesión y por ende los cuidados de un buen padre de familia. Con el fin de garantizar el préstamo al

que hace referencia el presente contrato, en garantía del pago del principal adeudado, sus intereses corrientes y

moratorios, las costas procesales y personales de la eventual ejecución judicial y/o extrajudicial y cualquier otro gasto

judicial o extrajudicial en que incurra COOPENAE para la protección y recuperación de su acreencia, LA PARTE

DEUDORA constituye a favor de COOPENAE R.L., garantía mobiliaria sin desplazamiento por la suma de [MONTO

PRINCIPAL DEL CRÉDITO], sobre el bien mueble de su propiedad antes descrito. En razón de lo anterior, la PARTE DEUDORA

no podrá mover el bien mueble garante, sin la autorización previa y por escrito de COOPENAE, lo anterior ya que se deberá

supervisar por un profesional asignado por COOPENAE, con el fin de mantener vigente las pólizas del crédito. En caso

de remate, servirá de base el saldo de principal adeudado al momento de establecerse la ejecución, más los correspondientes intereses, gastos de la eventual ejecución, tal como pero no limitados a gastos del procedimiento de venta o subasta, incluyendo honorarios del Notario Público, perito y otros, según la liquidación del COOPENAE. La garantía mobiliaria constituida sobre los referidos bienes muebles comprenden todos los mecanismos, piezas o partes que se usen accesoriamente en él, o que en el futuro se le agreguen o adicionen, así como los que se puedan identificar como provenientes de los bienes muebles garantes originalmente gravados, incluyendo el(los) bien(es) que lo reemplace(n). La garantía mobiliaria constituida sobre los bienes muebles garantes se extenderá de forma automática a todos los bienes derivados o atribuibles dados en garantía, en respaldo de las obligaciones mencionadas en el presente contrato. LA PARTE DEUDORA se obliga a no transformar, gravar o enajenar en todo o en parte los bienes muebles garantes, ni constituir otras garantías mobiliarias sobre los mismos, sin consentimiento previo y escrito de COOPENAE. En garantía de pago del principal e intereses y ambas costas de una eventual ejecución, LA PARTE DEUDORA, impone la garantía mobiliaria antes mencionada, con la responsabilidad individual de cada bien mueble garante según se indicó. La garantía mobiliaria establecida, constituye para COOPENAE derecho preferente sobre los bienes muebles garantes mueble dado en garantía, pudiendo ser pagado con el producto de la venta mediante ejecución extrajudicial de la garantía mobiliaria, para lo cual el formulario de ejecución debidamente inscrito o el aviso registral de su inscripción tendrán carácter de título ejecutorio. LA PARTE DEUDORA, se encuentra en la obligación de conservar los bienes muebles garantes objeto del presente contrato en las mejores condiciones. Asimismo, se compromete a evitar la pérdida total o parcial de éstos, asumiendo la total y exclusiva responsabilidad por los daños y/o perjuicios ocasionados por el incumplimiento de esta obligación a su cargo. El incumplimiento de las anteriores obligaciones, dará derecho a COOPENAE para considerar sin previo requerimiento, vencido el plazo de la deuda y exigible por vía de ejecución extrajudicial, bastando su sola manifestación. Continúa manifestando LA PARTE DEUDORA, que renuncia en el caso de ejecución a su domicilio, requerimientos de pago y trámites de juicio ejecutivo y garantizan el pago de capital e intereses y las costas personales y procesales del juicio en caso de ejecución en sede extrajudicial, fijándose como base de un eventual remate el saldo del capital adeudado al momento de establecer la ejecución conforme liquidación que formule COOPENAE.

3.2.- Autorización de Registro de la Garantía Mobiliaria y Poder Especial: Corresponde a COOPENAE la imputación de pagos.

De conformidad con el artículo cuarenta y tres de la Ley de Garantías Mobiliarias, desde ya COOPENAE queda autorizado a efecto de registrar el gravamen prendario de primer grado o garantía mobiliaria sobre los bienes antes indicados en un todo de acuerdo con las disposiciones aquí convenidas. Para tales efectos se autoriza y otorga Poder Especial de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil a favor del Lic. Hernán Cordero Maduro, cédula de identidad número 1-348-030, y/o Lic. Ricardo Cordero Baltodano, cédula de identidad número 1-1010-0904 y/o Licda. Mariana Alfaro Salas, cédula de identidad número 1-1269-988, para que conjunta o separadamente procedan a registrar dicho formulario de inscripción electrónico ante el Registro de Garantías Mobiliarias del Registro Nacional. De igual manera, se autoriza expresamente al COOPENAE para que en caso de ejecución de la presente garantía mobiliaria, se utilice el procedimiento previsto en el presente contrato y lo que establece el título sexto, capítulo primero de la Ley de Garantías Mobiliarias número nueve mil doscientos cuarenta y seis específicamente los artículos cincuenta y siete y siguientes de dicha norma. Supletoriamente

regirá el procedimiento previsto en el artículo quinientos treinta y seis del Código de Comercio de Costa Rica, procedimiento que podrá aplicar el COOPENAE a su entera discreción, sin necesidad de acudir a procesos jurisdiccionales.

3.3.- Vigencia de la Garantía Mobiliaria: Esta garantía mobiliaria se mantendrá vigente hasta que todas las sumas debidas bajo el Contrato de Préstamo hayan sido pagadas, y también continuará con pleno valor y efecto aún en aquellos casos en que habiendo sido pagada alguna suma, la misma deba ser devuelta por COOPENAE por cualquier razón.

3.4.- Mejoras: La presente garantía mobiliaria comprende cualquier mejora presente o futura que en su caso pueda tener, realizadas por la PARTE DEUDORA o por terceras personas sobre los bienes muebles dados en garantía.

3.5.- Derecho de Accesión: LA PARTE DEUDORA en su condición de PROPIETARIA REGISTRAL de la finca del partido de [PROVINCIA], MATRÍCULA: [NÚMERO DE FOLIO REAL] – [DERECHOS] [DESCRIPCIÓN DE LA FINCA], en el cual se instalará la garantía mobiliaria que en este acto se otorga, expresamente conoce y acepta que tiene pleno conocimiento que en dicha finca se va a instalar de forma temporal y durante el plazo del presente contrato el bien mueble garante antes descrito, razón por la cual en su condición de PROPIETARIO REGISTRAL y además como PARTE DEUDORA renuncia expresamente al derecho de accesión sobre dichos bienes muebles y en caso de remate v/o ejecución de la garantía mobiliaria según la cláusula 3.2. anterior, hace las mismas renunciaciones y estipulaciones que hace como PARTE DEUDORA. De igual forma, expresamente renuncia al resarcimiento de daños y perjuicios, v/o a reembolsar el valor de los materiales, mano de obra v/o del bien mueble garante v/o a solicitar la destrucción v/o remoción del referido bien mueble garante. En caso de remate v/o ejecución de la garantía mobiliaria, por tratarse de un bien modular removible, el PROPIETARIO REGISTRAL reconoce el derecho preferente que en este acto se le otorga a COOPENAE sobre el mismo y para tales efectos lo autoriza desde ya de forma irrevocable el ingreso a la referida finca con el fin de llevar a cabo la desinstalación v/o remoción del bien mueble garante, así como todos los actos necesarios para lograr dicho cometido, sin que dichos ingresos y actos constituyan delito alguno.

3.6.- Declaración de la No Existencia de otras Garantías Mobiliarias y/o Hipoteca: Manifiesta LA PARTE DEUDORA y PROPIETARIO REGISTRAL, bajo la fe de juramento que deja rendido en este instrumento y bajo advertencia de las sanciones con que la legislación penal castiga el perjurio, que sobre el bien mueble que en este acto da en garantía a favor de COOPENAE, actualmente no existen suscritos contratos de garantía mobiliaria sobre bienes por incorporación o destino que describe el inciso sexto del artículo cinco de la Ley de Garantías Mobiliarias, número nueve mil doscientos cuarenta y seis; así como que respecto de esos bienes y de bienes futuros de esta naturaleza, en este acto hace renuncia expresa al derecho de constituir garantías mobiliarias v/o a otorgar garantía hipotecaria sobre la finca adonde se instalará temporalmente el bien mueble garante, sin contar previamente con la autorización por escrito de COOPENAE, mientras el crédito que ahora se constituye no haya sido cancelado.

SECCIÓN CUARTA – DE LOS SEGUROS Y DEL MANTENIMIENTO DE LOS BIENES MUEBLES

4.1.- Seguros: La PARTE DEUDORA se obliga a mantener vigentes los siguientes seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y pagar las sumas correspondientes por estos conceptos conjuntamente con la cuota

mensual del crédito. El monto a pagar mensualmente para mantener vigentes estos seguros, podrá variar de acuerdo a lo que disponga la aseguradora, en cuyo caso el monto de la cuota mensual por este concepto se incrementará en la suma necesaria para cubrir esos aumentos. Queda expresamente aceptado que la falta de cumplimiento de lo anterior dará derecho a COOPENAE, sin ulterior responsabilidad para ésta en caso que no lo haga, a pagar las pólizas y las renovaciones por cuenta de la PARTE DEUDORA, en cuyo caso, los desembolsos efectuados por COOPENAE en la gestión de pago de las primas por seguros, le serán reintegrados por la PARTE DEUDORA en forma inmediata, reconociéndole a COOPENAE los costos administrativos e intereses equivalentes a la tasa de interés moratoria, según los términos y condiciones del presente Crédito. En la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos, dentro del saldo adeudado y la garantía indicada, lo cual LA PARTE DEUDORA acepta expresamente. COOPENAE se reserva el derecho de ampliar la cobertura de dichas pólizas en cuanto a su monto o los riesgos que cubre. En todo caso, la PARTE DEUDORA deberá entregarle las pólizas que aquí se detallan debidamente endosados a favor de COOPENAE, así como los documentos respectivos y sus renovaciones. La vigencia de las pólizas queda sujeta a que la aseguradora, luego de comprobar los requisitos y condiciones preestablecidas según el marco regulador de las mismas, acepte el aseguramiento, y a los alcances de esta aceptación. LA PARTE DEUDORA declara en forma expresa conocer dichas condiciones según información que en forma previa y por separada le ha brindado COOPENAE, la entidad aseguradora y/o el intermediario de seguros. LA PARTE DEUDORA manifiesta que conoce la posibilidad de suscribir las pólizas de seguros con cualquier ente asegurador y a través de un intermediario de seguros, ambos debidamente autorizados, siempre y cuando dichas pólizas cumplan a cabalidad con los requerimientos establecidos por COOPENAE y las disposiciones vigentes en materia de seguro.

4.1.1.- Póliza de Saldos Deudores: LA PARTE DEUDORA se obliga a suscribir y mantener una póliza de Saldos Deudores que protege a los deudores de este tipo de operaciones, para que en caso de muerte o incapacidad total o permanente de LA PARTE DEUDORA, el monto de esta póliza sea aplicado a las operaciones existentes a su nombre. LA PARTE DEUDORA se obliga a designar a COOPENAE como beneficiario principal irrevocable de dichas pólizas, a mantener estos seguros vigentes y al día durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y a entregar debidamente endosados a COOPENAE los documentos respectivos y sus renovaciones. En relación con esta cobertura de seguro son aplicables las siguientes condiciones y regulaciones que rigen la presente facilidad crediticia en lo que fuere pertinente: i.- COOPENAE se limitará a exigir la cobertura que en forma automática y sin requerimientos adicionales ni exámenes médicos apruebe la entidad aseguradora, en el entendido de que la garantía hipotecaria será la que satisfaga eventualmente el pago de cualquier saldo adicional en caso de muerte o incapacidad total o permanente de LA PARTE DEUDORA. En caso que el monto del Crédito sea superior a dicha cobertura automática, la PARTE DEUDORA podrá solicitar por su propia cuenta, aumentar la suma asegurada ante la entidad aseguradora, para lo cual deberá cumplir con los trámites que dicha entidad solicite y cubrir la diferencia de la prima. En cualquier caso, la PARTE DEUDORA deberá entregar la póliza debidamente aceptada por la aseguradora y endosada a favor de COOPENAE. ii.- Cuando el monto del Crédito sea igual o menor a la cobertura automática, el seguro se limitará al monto del principal. iii.- Si alguna de las coberturas fuere total o parcialmente

denegada por la aseguradora por cualquier razón y máxime cuando la causa fuera imputable a LA PARTE DEUDORA, se deja convenido y aceptado que COOPENAE queda únicamente obligada a ajustar la cuota mensual por este concepto, eliminando o reduciendo el porcentaje o monto destinado al pago de las pólizas de seguros antes indicadas, siendo improcedente cualquier reclamo de LA PARTE DEUDORA hacia COOPENAE. En este caso, si COOPENAE hubiere deducido los pagos por las sumas no aprobadas, quedará obligado únicamente a reintegrar los montos cobrados de más o sus diferencias.

4.1.2.- Póliza Patrimonial: La PARTE DEUDORA se obliga a contratar y mantener durante la vigencia del presente Crédito un Seguro de Riesgos Patrimoniales que cubra los bienes muebles que mediante el contrato se dan en garantía mobiliaria, por las coberturas y sumas correspondientes, a satisfacción de COOPENAE, las cuales en ningún momento podrán ser inferior al valor del precio de mercado de éstos o bien el que el perito indique, en cuyo caso, en ningún momento podrán ser menor al monto del principal del Crédito. Los seguros de riesgos patrimoniales contratados en garantía colateral del Crédito, podrán variar cuando así lo determine la Cooperativa Acreedora o ente asegurador, asimismo, LA PARTE DEUDORA faculta a COOPENAE para que actualice el valor de los bienes muebles frente a la aseguradora cuando corresponda.

4.2.- Mantenimiento e inspección de la Garantía: La PARTE DEUDORA se obliga, durante la vigencia del Crédito, a mantener los bienes muebles garantes, en buen estado de uso y conservación, y a permitir su inspección por los funcionarios que designe COOPENAE; para tal fin se deja constancia que la **ubicación física** de los bienes muebles garantes es: **[ubicación del bien mueble]**. El costo del mantenimiento y/o inspecciones del bien mueble garante, correrá por cuenta de la PARTE DEUDORA. La PARTE DEUDORA se compromete a no cambiar o variar el destino del bien mueble, sin la autorización previa y por escrito de COOPENAE.-

SECCIÓN QUINTA - INCUMPLIMIENTOS

5.1.- Casos de Incumplimiento y Vencimiento Anticipado: LA PARTE DEUDORA conviene y acepta que en caso que LA PARTE DEUDORA y/o PROPIETARIO REGISTRAL incurra en alguno de los siguientes incumplimientos, dará derecho a COOPENAE a tener por vencida en forma anticipada y exigible toda la deuda y proceder con la ejecución de la garantía mobiliaria:

a) la no inscripción en el Registro de Garantías Mobiliarias de esta garantía mobiliaria por causas imputables a él tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el bien mueble garante y/o el bien inmueble adonde el primero se instalará temporalmente; **b)** el no pago en tiempo y forma de los impuestos municipales, territoriales, patente municipal, impuestos sobre personas jurídicas, cumplimiento del registro de transparencia y beneficiarios finales, impuestos sobre los activos o de cualquier otra naturaleza que pesen sobre el bien mueble garante o el inmueble sobre el que la garantía mobiliaria se instalará temporalmente; **c)** La falta de pago en tiempo y forma del principal, intereses, gastos y/o de cualquier otra suma que sea pagadera de acuerdo con este Contrato; **d)** Si con respecto a cualquier declaración o garantía hecha por LA PARTE DEUDORA, de conformidad a o con relación al Préstamo, llega a demostrarse legalmente que cuando fue hecha era incorrecta en cualquier aspecto, que tenga un efecto significativamente adverso para el giro ordinario de los negocios de LA PARTE DEUDORA y del Fiador Solidario. **e)** Si LA PARTE DEUDORA incumple en la ejecución u observación de cualquier otro término, obligación o condición contenida en este Contrato, que debía ser

cumplida, después de cualquier período de gracia o notificación aplicable aquí contenido. **f)** La falta comprobada de la debida conservación del bien garante en posesión de LA PARTE DEUDORA; **g)** Si por resolución firme de autoridad judicial o administrativa competente, algún permiso o licencia, obtenida por LA PARTE DEUDORA, para la instalación y/o habitación del bien garante es enmendada o cancelada de cualquier manera que tenga un efecto significativamente adverso para el uso de éste por parte de LA PARTE DEUDORA. **h)** Si por resolución firme de autoridad judicial o administrativa competente, la validez o exigibilidad de este contrato es exitosamente impugnada. **i)** Que exista un cambio que afecte, a criterio de COOPENAE, de manera significativamente adversa la situación financiera de LA PARTE DEUDORA. **j)** Si la garantía mobiliaria otorgada por LA PARTE DEUDORA llegara a ser revocada, ilegal, inválida, inexigible o nula por cualquier circunstancia, sin que sea sustituida por otra en forma inmediata al requerimiento por escrito y a satisfacción de COOPENAE. **k)** Si cualquiera de los bienes objeto de las garantías otorgadas o que se lleguen a otorgar a favor de COOPENAE con relación al Préstamo resultare secuestrado, embargado o en cualquier forma perseguido; **l)** Si cualquiera de las garantías otorgadas o que se lleguen a otorgar para cubrir el saldo adeudado por razón del Préstamo a que se refiere este documento sufre desmejoras o depreciación que, a juicio exclusivo de COOPENAE, la hagan insuficiente para los fines que se constituyó. **m) Si el PROPIETARIO REGISTRAL vende la finca adonde se instalará la garantía mobiliaria y/o la hipoteca, sin la aprobación previa y por escrito de COOPENAE y/o en caso que el PROPIETARIO REGISTRAL revoque cualquiera de las renunciaciones y estipulaciones hechas en el presente contrato, impida el uso de los bienes muebles objeto de garantía mobiliaria y/o cuestione la validez de éstos. Como única excepción a la presente causal de incumplimiento y/o vencimiento anticipado, en caso que la PARTE DEUDORA decida reubicar a un sitio y/o finca distinta los bienes muebles dados en garantía, deberá contar con la autorización previa y por escrito de COOPENAE, deberá hacerlo a una finca de su propiedad y/o deberá suscribir un contrato de arrendamiento con el propietario registral de la finca o sitio adonde vaya a reinstalar dichos bienes muebles, documento que deberá contar con la aprobación previa y visto bueno de COOPENAE y deberá coordinar con COOPENAE la supervisión de dicho traslado por un profesional asignado por COOPENAE, con el fin de mantener vigente las pólizas del crédito.**

5.2.- Aceleración: Si algún caso de incumplimiento comprobado ocurre, COOPENAE podrá, a su discreción, declarar vencido e inmediatamente exigible el crédito y su saldo insoluto adeudado, junto con cualquiera otra suma pagadera de conformidad con este Contrato, sin necesidad de presentación, requerimiento, demanda, protesto ni notificación de ningún tipo, y ejercer todos los derechos que brinda la ley, por procedimientos monitorios, para todo lo cual LA PARTE DEUDORA dejan renunciados sus domicilios. Ninguna falta o atraso por parte de COOPENAE en ejecutar o ejercer cualquier derecho derivado del presente contrato, se interpretará como una renuncia de sus derechos o facultades que le corresponden de conformidad con este contrato y la ley. Todos los derechos contenidos en el presente contrato, y cualesquiera garantías ofrecidas en él, son acumulativos, y pueden ser ejecutados conjunta o separadamente.

SECCIÓN SEXTA - MISCELÁNEOS

vii. **6.1.- Costos y Gastos:** Todos los gastos de formalización de este contrato y las garantías contempladas en él correrán por cuenta de LA PARTE DEUDORA,

incluyendo los gastos generados por el lugar de firma de este contrato. Adicionalmente, LA PARTE DEUDORA, al ser requeridas por escrito por COOPENAE, pagarán a COOPENAE aquellas sumas que sean necesarias para reembolsarle los cargos, costos, timbres que correspondan por ley, y gastos razonablemente incurridos en la negociación, preparación, ejecución, administración y ejecución forzosa de este Contrato, incluyendo los gastos legales, de peritos, teniendo en todo momento LA PARTE DEUDORA el derecho a revisar dichos montos y cobros.

6.2.- TRES. Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales: Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales.

6.3.- Estado de cuenta: Se remitirá al DEUDOR al menos una vez al mes, sin costo, el estado de cuenta del crédito, conforme lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo cuarenta y tres mil doscientos setenta-MEIC.

6.4.- CUATRO. Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos. Los medios de información y atención de reclamos a disposición del consumidor, así como los plazos de respuesta, son los siguientes: Las solicitudes de información y/o reclamos que tenga un asociado pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en sucursales, directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica dos dos cinco siete nueve cero seis cero, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de diez días hábiles para atender solicitudes y para la resolución de las quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez registrado el ingreso, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y finalmente resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado.

6.5.- Derechos y obligaciones del consumidor: Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor número siete mil cuatrocientos setenta y dos y su reglamentación, en tratados, convenciones internacionales de las que Costa Rica sea parte, legislación interna ordinaria, reglamentos, principios generales de derecho, usos y costumbres.

6.6.- Notificación actualizada: En caso de incumplimiento de la PARTE DEUDORA y sin perjuicio de la renuncia del domicilio, para los efectos de un eventual proceso de ejecución de la garantía mobiliaria, la PARTE DEUDORA, señala como su domicilio contractual, la dirección consignada en el presente contrato, en la cual se les podrá notificar personalmente o por medio de cédula; obligándose a notificarle a COOPENAE, cualquier cambio en su domicilio, y en caso de omisión, bien que

resultare impreciso o inexistente, sin que ello conste en el documento en que se constituye la obligación, podrá ser notificada por medio de un edicto en el Boletín Judicial o en un diario de circulación nacional.

A LA PARTE DEUDORA y/o PROPIETARIO REGISTRAL se le notificará en

A COOPENAE se le notificará en _____

6.7.- Depositario judicial: Convienen las partes que ante la eventual ejecución de la garantía mobiliaria y/o del cobro del Crédito, al decretarse el embargo sobre bienes garantes, se nombrará depositario judicial al representante que COOPENAE, designe.

6.8.- Fracciones: En caso que existan fracciones de cualquier naturaleza a favor de la PARTE DEUDORA, COOPENAE, queda debidamente autorizada para aplicar ese monto al crédito aquí otorgado de la siguiente forma: Si la operación se encuentra al día las fracciones se aplican en abono al capital adeudado; si la operación se encuentra atrasada se procede primero a cancelar los gastos, intereses corrientes y moratorios y por último capital.

6.9.- Cese de relación asociativa: Dado que los créditos otorgados por la cooperativa se financian con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L.; en el evento de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito que aquí se constituye dejen de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en dos puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

6.10.- Clasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero.

6.11.- Actualización de los datos: La PARTE DEUDORA se obliga a actualizar cuando así lo requiera COOPENAE cualquier documento relacionado con la aprobación de este Crédito, asimismo autorizan a COOPENAE a revisarlos y/o solicitarlos

ante las autoridades competentes. En caso de incumplimiento de esta, COOPENAE queda facultada para tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

6.12.- Sanción por información falsa: Cuando COOPENAE, compruebe que la PARTE DEUDORA ha suministrado información falsa, incumplido el plan de inversión, o cualquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo, COOPENAE queda facultada para tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. **6.13.- Grupos de intereses económicos:** La PARTE DEUDORA, se obliga ante COOPENAE, a proporcionar la información necesaria cuando formen o sean parte de grupos de interés económico, así como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan. Asimismo, facultan a COOPENAE, para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas. De incumplir esta disposición, COOPENAE queda facultada para tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

6.14.- Cesión: De acuerdo con lo establecido en los artículos mil ciento cuatro del Código Civil y cuatrocientos noventa y uno del Código de Comercio, la PARTE DEUDORA manifiesta su conformidad para el caso de cesión total o parcial del presente crédito, sin necesidad que se le consulte ni notifique.

6.15.- Arrendamiento: Manifiesta la PARTE DEUDORA, que en caso de arrendar el bien garante, deberá suministrar sin excepción una vez formalizado, copia del contrato de arrendamiento que deberá otorgar en instrumento público y/o con fecha cierta. De incumplir la PARTE DEUDORA, con esta obligación, ello será causal de vencimiento del plazo del crédito y COOPENAE podrá exigir la cancelación inmediata de su saldo, sin perjuicio de los demás daños y perjuicios que la PARTE DEUDORA, deba cubrir a la Cooperativa acreedora.

6.16.- Efectividad: Cualquier estipulación de este acuerdo que llegue a ser inoperativa, no ejecutable o inválida, en todo o en parte, en relación con cualquier parte o en cualquier jurisdicción, no afectará las demás estipulaciones o su operación, efectividad o validez con relación al resto o en cualquier otra jurisdicción.

6.17.- Supervivencia: Todas las declaraciones y garantías hechas por LA PARTE DEUDORA en este Contrato o en algún documento emitido en relación con este Contrato, sus estipulaciones y compromisos, sobrevivirán la ejecución de los mismos, y continuarán con pleno valor y efecto hasta que el préstamo sea pagado en su totalidad, o por tiempo adicional a dicho pago en los casos así establecidos en este Contrato.

6.18.- Modificaciones, Enmiendas y Protocolización: Este Contrato y cualquier otro documento anexo contienen todos los acuerdos entre las partes. Todas las anteriores negociaciones, compromisos, estipulaciones, declaraciones y acuerdos, sean estos orales o escritos, en relación con el préstamo, se fusionan aquí, y en caso de contradicción entre unos y otros, prevalecerán para todos los efectos legales las estipulaciones de este Contrato y sus anexos. **b)** Este Contrato no deberá ser modificado, ni enmendado de ninguna manera, excepto si se hace por medio de otro acuerdo escrito ejecutado por las partes con las mismas solemnidades de este Contrato y que deberá rotularse como addendum al presente Contrato.

c) Cualquiera de las partes podrá protocolizar este Contrato sin necesidad de comparecencia de la otra parte, corriendo por cuenta de la parte interesada los gastos que tal acto devengue.

6.19.- Protocolización: Las partes se autorizan mutuamente para elevar a escritura pública este contrato sin necesidad de citación para que la otra parte comparezca ante notario.

6.20.- Ley Aplicable y Jurisdicción: El Contrato y cualquier otro documento anexo serán interpretados y ejecutados de conformidad con y regulados por las leyes de la República de Costa Rica. Salvo en lo que a la ejecución extrajudicial de la garantía mobiliaria se refiere, las partes irrevocablemente se someten a la jurisdicción de los tribunales de San José, Costa Rica, para lo que dejan expresamente renunciado su domicilio. Sin perjuicio de la renuncia a sus domicilios, LA PARTE DEUDORA y El Fiador señalan expresamente para oír notificaciones en caso de incumplimiento de las obligaciones que aquí contraen, la dirección indicada en este documento, para los efectos del artículo cuatro de la Ley número siete mil seiscientos treinta y siete de Citaciones y Notificaciones Judiciales y del artículo ciento setenta y cuatro bis del Código Procesal Civil, y declaran que en la dirección que se ha indicado podrá notificárseles personalmente o por medio de cédula, y que entienden que en caso de que su domicilio resultara impreciso o inexistente, podrán ser notificadas por medio de Edicto publicado en el Boletín Judicial y en un periódico de circulación nacional. Dicho sometimiento no limitará el derecho de COOPENAE de iniciar procesos en contra de LA PARTE DEUDORA en cualquier otro tribunal de jurisdicción competente, de acuerdo con la emisión de su garantía, ni el inicio de dichos procesos en alguna o varias jurisdicciones impedirá el inicio de procedimientos en cualquier otra jurisdicción, ya sea concurrentemente o no, pues LA PARTE DEUDORA y El Fiador aceptan la jurisdicción de los tribunales de cualquier otro lugar o país donde aparezcan bienes o activos de LA PARTE DEUDORA y el ejercicio en su contra de los derechos o los recursos legales que las leyes de esa otra jurisdicción brinden a COOPENAE.

Leído lo anterior por los comparecientes, manifiestan que lo aprueban y todos firmamos en tres originales de igual tenor y valor legal, en los lugares y fechas que se indican a continuación:

En la ciudad de San José, Costa Rica, el día _____ de _____ del _____, firman:

P/ COOPENAE R.L. [NOMBRE
COMPLETO]

P/ LA PARTE DEUDORA – PROPIETARIO REGISTRAL

[NOMBRE COMPLETO]

NUMERO _____. Ante mí _____, notaria pública autorizada con oficina en _____, actuando en el lugar que indica el cierre, comparece _____, (estado civil), (profesión u oficio) cédula _____, con domicilio en _____ y **DICE: DEL CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE PRENDA: UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo Cuatro, ii. Denominación o nombre del contrato: Inversión - Capital de Trabajo PRE COL, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Colones, v. Plazo del financiamiento sesenta meses.** Manifiesta _____ (**nombre deudor**), de calidades ya indicadas que por haber recibido de la Cooperativa Nacional de Educadores, R.L. (en adelante **COOPENAE, R.L.** o la Cooperativa Acreedora), cédula jurídica **tres-cero cero cuatro-cuatro cinco dos cero cinco**, domiciliada en San José, calle central avenidas doce y catorce; en arrendamiento mercantil, la suma de _____ **colones**, se constituye en su deudor (en lo sucesivo parte deudora), con base en las disposiciones del Reglamento General de Crédito de **COOPENAE, R.L.**, todo lo cual manifiesta conocer y lo acepta como integrado a este contrato. El préstamo se concede en las siguientes condiciones: **Intereses:** El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa Básica Pasiva calculada por el Banco Central de Costa Rica, más un componente fijo o spread igual a 11.72 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 16.60% anual (1.38% mensual).

Para el cálculo de los intereses tanto corrientes como moratorios en su caso, la tasa se divide entre trescientos sesenta y se multiplica por el número de días a que corresponde el pago. **DOS. Cláusula B: Carga Financiera.** En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito.

La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores. **i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será de veintiocho punto diecisiete por ciento**, calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC., la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada

mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta. **ii. Los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, se denominen o no tasa de interés que se cobran a los consumidores, así como su frecuencia, asociadas al presente contrato, se desglosan de la siguiente manera:** a) Tasa de interés nominal variable es de: **dieciséis punto sesenta por ciento** anual; b) **Componentes ordinarios** expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia: i) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito, **Porcentaje:** cero punto cuarenta, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Patrimonio institucional no redimible, **Descripción:** Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde al 2.5% del monto del crédito, **Porcentaje:** cero punto cincuenta, **Frecuencia:** única vez iii) **Denominación:** Póliza saldo deudor, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** cero punto sesenta y cinco, **Frecuencia:** mensual, iv) **Denominación:** Póliza patrimonial tipo vehicular, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir el bien mueble dado en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** dos punto cincuenta y seis, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionado a la constitución de prenda y otros actos notariales de la formalización del crédito, pagados al profesional, **Porcentaje:** cero punto veintitrés, **Frecuencia:** única vez, vi) **Denominación:** Timbres, **Descripción:** Cargo relacionado a los Timbres de registro por la constitución de prenda y otros actos relacionados a la formalización del crédito, **Porcentaje:** cero punto cincuenta y cinco, **Frecuencia:** única vez, vii) **Denominación:** Avalúo, **Descripción:** Cargo relacionado a la inspección y valoración del bien mueble a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** cero punto sesenta, **Frecuencia:** única vez. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes ordinarios, con excepción de las pólizas, son las siguientes:** $[(\text{Monto total del cargo cobrado} / \text{Monto total del crédito aprobado}) / \text{Cantidad total de años del crédito}]$ por cien. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a las pólizas, son las siguientes:** $[(\text{Monto total del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{Cantidad de pagos por año}]$ por cien. c) **Componentes extraordinarios** expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia: i. **Denominación:** Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado, **Porcentaje:** cero punto cero ochenta y tres, **Frecuencia:** Esporádico. ii. **Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, **Porcentaje:** dos, **Frecuencia:** Esporádico. iii. **Denominación:** Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio

Institucional no Redimible, **Descripción:** Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés corriente y moratoria vigente, **Porcentaje:** cuatro, **Frecuencia:** Esporádico. **Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios”, son las siguientes:**
$$\left[\left(\frac{\text{Monto total del cargo cobrado eventual} / \text{Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}}{\text{Cantidad total de cuotas restantes del crédito}} \right) \times \text{Cantidad de pagos por año} \right] \text{ por cien.}$$
 Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Comisión por Renuncia” son: Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) + porcentaje de castigo. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional No Redimible” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) o tasa moratoria vigente + porcentaje de castigo. iii. Que, ante el caso de mora, reconocerá intereses moratorios iguales a los intereses corrientes más un treinta por ciento, en el entendido de que, si el crédito o su saldo se cobrará por la vía judicial, los intereses moratorios se continuarán ajustando en la misma forma, modo, procedimiento y fechas establecidas para el cobro normal. En caso de mora, COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas mensuales aquí pactadas. La tasa de interés moratorio que inicialmente y sobre la base de la tasa de interés corriente que se estipula, será del **veintiuno punto cincuenta y ocho** por ciento anual (uno punto siete nueve ocho por ciento mensual), sin perjuicio de las eventuales variaciones. iv. La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta el cinco por ciento de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los doce dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. **Plazo y composición de la cuota:** El plazo de la obligación será de **cinco** años y la pagará la parte deudora mediante **sesenta** cuotas mensuales, sucesivas, revisables, ajustables y vencidas inicialmente de _____ colones más pólizas, cada una, a partir del _____ de _____ de _____; fecha en la cual la parte deudora hará el primer pago, imputable a intereses, a las pólizas correspondientes a este tipo de facilidad crediticia y amortización al capital, de forma que vence el _____ de _____ del _____. Es entendido por la parte deudora que todo saldo pendiente de pago al vencimiento deberá ser cancelado en su totalidad conjuntamente con la última cuota. La parte deudora deja autorizada a **COOPENAE, R.L.**, para que en caso necesario, aumente la cuota total mensual indicada,

a fin de cubrir los intereses adeudados y amortizar el préstamo en la cantidad necesaria. Corresponde exclusivamente a **COOPENAE, R.L.**, la imputación de pagos, 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. **COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO:** En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada. **Destino del Préstamo:** El préstamo se concede en la línea de _____ para _____, conforme el plan de inversión presentado en su solicitud de crédito, el que no será variado y ha sido aprobado conforme los términos del Reglamento General indicado. **Lugar de pago:** La parte deudora efectuará los pagos de las cuotas correspondientes en cualquiera de las oficinas de **COOPENAE, R.L.**, de domicilio conocido. Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla. **Autorización de rebajo de planilla y/o de cuentas de ahorro:** Manifiesta la **parte deudora y fiadora solidaria** que sin perjuicio de que ante el evento de mora en el pago del crédito COOPENAE R.L. tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a su inmediata ejecución judicial, la parte deudora y fiadora solidaria deja expresamente autorizada y facultada en forma irrevocable e irrestricta a COOPENAE R.L. para que a su solo criterio, gestione administrativamente ante los patronos y/o entes pagadores de las pensiones de la parte deudora y fiadora solidaria, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del crédito. Asimismo, la parte deudora y fiadora solidaria autoriza a la cooperativa acreedora para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al crédito que estuvieren pendientes de pago. **Pago por domiciliación:** La **PARTE DEUDORA** podrá autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas. **Seguros de protección crediticia:** Se hace constar que las sumas correspondientes a los seguros contratados en garantía colateral del crédito, podrá variar cuando así lo determine la Cooperativa acreedora o ente asegurador, así mismo, LA PARTE DEUDORA faculta a COOPENAE R.L. para que actualice el valor del vehículo frente a la aseguradora cuando corresponda. La parte deudora se compromete a pagar mientras la deuda subsista, la póliza

correspondiente a **riesgos patrimoniales tipo vehicular**, para cubrir el saldo de la prenda, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. Se aplicará esta póliza de conformidad con los requerimientos de Cooperativa acreedora y así lo tomará en cuenta el asegurador y el propietario/ deudor. LA PARTE DEUDORA se obliga a pagar una **PÓLIZA DE SALDOS DEUDORES** que protege a los deudores de este tipo de operaciones para que en caso de muerte o incapacidad total o permanente de LA PARTE DEUDORA el monto de esta póliza sea aplicado a las operaciones existentes a su nombre. La parte deudora se obliga a designar a COOPENAE R.L. como beneficiario principal de dichas pólizas, a mantener estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y a entregar debidamente endosados a COOPENAE R.L. los documentos respectivos y sus renovaciones. En relación con esta cobertura de seguro son aplicables las siguientes condiciones y regulaciones que rigen la presente facilidad crediticia en lo que fuere pertinente: i.- Cuando la garantía del crédito sea real, COOPENAE R.L. se limitará a exigir la cobertura que en forma automática y sin requerimientos adicionales ni exámenes médicos apruebe el ente asegurador, en el entendido de que la garantía será la que satisfaga eventualmente el pago de cualquier saldo adicional en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la parte deudora. No obstante, si el monto del crédito fuere superior al monto establecido como automático por el ente asegurador y la parte deudora desea asegurar la totalidad de la obligación, será bajo su exclusiva determinación, debiendo cumplir con los trámites respectivos frente al asegurador y proveer toda la información y realizar todas las pruebas que éste le solicite. Será solamente cuando COOPENAE R.L. sea informado por parte del ente asegurador que se aprobó y se encuentra aceptada la póliza y la parte deudora entregue debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones, que se tendrá por asegurado el monto correspondiente de esta facilidad crediticia, por lo cual COOPENAE R.L. queda relevada de toda responsabilidad. ii.- Independientemente de la naturaleza de la garantía, cuando el monto de los créditos fuere igual o inferior a la cobertura automática que sin requerimientos adicionales apruebe el ente asegurador, el seguro se limitará al monto de la obligación. El monto de cobertura automática podrá incrementarse conforme a los ajustes que eventualmente realice el ente asegurador, para lo cual la parte deudora deberá en cada oportunidad hacer por su cuenta la solicitud formal del incremento, lo que conllevará

a una modificación en la cuota de pago en la proporción correspondiente al seguro. iii.- Las partes declaran conocer y aceptar en forma expresa todas las anteriores condiciones y regulaciones. La parte deudora se obliga a mantener vigentes estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y pagar las sumas correspondientes por este concepto conjuntamente con la cuota mensual del crédito. El monto a pagar mensualmente para mantener vigentes dichos seguros podrá variar de acuerdo a lo que disponga el ente asegurador, en cuyo caso el monto de la cuota mensual por este concepto se incrementará en la suma necesaria para cubrir esos aumentos. COOPENAE R.L. queda expresamente facultada para hacer por cuenta de la parte deudora y de sus propios recursos, cuando la parte deudora lo omitiera, cualquiera de los indicados pagos, quedando establecido y aceptado que la parte deudora reconocerá y cancelará, además del monto aportado directamente por COOPENAE R.L. para la atención de las pólizas correspondientes, los costos administrativos generados a COOPENAE R.L. a causa del incumplimiento de la parte deudora durante el lapso que esta omisión se mantenga o prolongue, reconociendo los correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los períodos respectivos; no obstante, COOPENAE R.L. podrá debitar en forma automática de cualquiera de las cuentas de la parte deudora y en cualquier momento, las sumas correspondientes a los pagos realizados en nombre de la parte deudora y que correspondía realizarlos al deudor, codeudor y/o al garante, según el presente contrato. En la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos, dentro del saldo adeudado y la garantía que se dirá, lo cual la parte deudora acepta expresamente. La vigencia de las pólizas queda sujeta a que el ente asegurador, luego de comprobar los requisitos y condiciones preestablecidas según el marco regulador de las mismas, acepte el aseguramiento, y a los alcances de esta aceptación. La parte deudora declara en forma expresa conocer dichas condiciones según información que en forma separada le ha brindado la cooperativa acreedora. Si alguna de las coberturas fuere total o parcialmente denegada por el ente asegurador por cualquier razón y máxime cuando la causa fuera imputable a la parte deudora, se deja convenido y aceptado que COOPENAE R.L. queda únicamente obligada a ajustar la cuota mensual por este concepto, eliminando o reduciendo el porcentaje destinado

al pago de los seguros siendo improcedente cualquier reclamo de la parte deudora. En este caso, si COOPENAE R.L. hubiere deducido los pagos por las sumas no aprobadas quedará obligado únicamente a reintegrar los montos cobrados de más o sus diferencias. La parte deudora manifiesta que conoce la posibilidad de suscribir las referidas pólizas con cualquier ente asegurador y a través de un intermediario de seguros, ambos debidamente autorizados.

Mantenimiento e inspección: La parte deudora se compromete, durante la vigencia del crédito, a mantener el vehículo garante en buen estado de uso y conservación, y a permitir su inspección por los funcionarios que designe **COOPENAE, R.L.**; para lo cual, asume las obligaciones y responsabilidades de un depositario judicial. **CASOS DE INCUMPLIMIENTO:** Además de la falta de pago puntual conforme a lo aquí convenido, EL DEUDOR conviene y acepta que la no inscripción en el Registro Público de esta escritura por causas imputables al DEUDOR, tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el bien mueble que por medio de esta escritura se prenda; al igual que el no pago en tiempo y forma del marchamo o cargas de cualquier otra naturaleza que pesen sobre el vehículo que por medio de esta escritura se prenda o el incumplimiento de obligaciones a cargo del deudor o dueño del vehículo dado en garantía, que generen derechos de cobro a favor de terceros con privilegio sobre la garantía aquí constituida, al igual de que si EL DEUDOR solicita o aprueba el nombramiento de un administrador judicial, interventor, curador o liquidador de EL DEUDOR o de sus activos; o si EL DEUDOR hace una cesión general en beneficio de acreedores; o si EL DEUDOR incurriere en suspensión de pagos o es declarado en quiebra o insolvencia; o si EL DEUDOR propone un convenio a sus acreedores; o si EL DEUDOR presenta una petición voluntaria o si contra EL DEUDOR se presenta una petición de quiebra, convenio preventivo o administración por intervención judicial, al igual que la falta de cumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pecuniarias o no a cargo del DEUDOR y que se estipulan en el presente documento, dará derecho a la ACREEDORA a tener por vencida en forma anticipada y exigible toda la deuda. **Cobro judicial e imposición de prenda:** En caso de cobro judicial, la parte deudora renuncia a su domicilio, a los requerimientos de pago y en garantía del pago de la deuda, de la póliza de seguro del vehículo, y la póliza de saldos deudores, de los intereses corrientes y moratorios, ambas costas por la eventual ejecución, cualquier otro gasto judicial o extrajudicial en que haya incurrido la Cooperativa Acreedora

para la protección y recuperación de su acreencia, y de todas las obligaciones que ahora contrae, impone la siguiente garantía: **PRENDA de PRIMER GRADO** a favor de **COOPENAE, R.L.**, sobre el vehículo que se describe de la siguiente manera: Marca: _____, Estilo: _____, Modelo: _____, Categoría: _____, Carrocería: _____, Capacidad: _____, Tracción: _____, Año: _____, Color: _____, Número de Chasis, Vin y Serie: _____, Marca de motor: _____, Número Motor: _____, Modelo Motor: _____, Cilindrada: _____, Cilindros: _____, Combustible: _____. **Remate:** Para el caso de remate servirá de base el saldo de capital y los intereses moratorios que se adeuden a la fecha de ejecución conforme liquidación que formule la Cooperativa Acreedora en el escrito de demanda. **Ejecución extrajudicial.** Cualquier atraso en el pago del capital, intereses u otro pago a los que se obliga la parte deudora o el incumplimiento de las obligaciones de hacer o no hacer bajo el presente contrato, facultan a COOPENAE R.L. para tener por vencida y exigible anticipadamente la totalidad de la obligación garantizada con la prenda. Tratándose de un asunto netamente patrimonial, la parte deudora acuerda y manifiesta su voluntad irrevocable para que en caso de incumplimiento, y sin perjuicio de la posibilidad de la acreedora para acudir a la vía judicial para el cobro del crédito y la ejecución de la garantía, se siga el siguiente proceso de ejecución extrajudicial de los bienes prendados de conformidad con lo dispuesto en el artículo setenta y dos de la ley de Garantías Mobiliarias, número nueve mil doscientos cuarenta y seis y las siguientes disposiciones: a) El procedimiento se hará ante notario público, cuya designación es exclusiva de la parte acreedora. Se comunicará a los obligados para que en el plazo de tres días hábiles paguen las sumas adeudadas, incluyendo las costas procesales y personales, y evitar el remate, o procedan a entregar los bienes prendados para su remate. En caso de que la parte deudora no realice el pago dentro del plazo conferido, se continuará con el trámite de la ejecución. b) Con el título ejecutivo se ordenará el remate de los bienes, sin necesidad de un avalúo pericial para determinar la base. En cualquier momento, antes de aceptar la oferta mayor, los obligados o terceros interesados pueden cancelar la totalidad de lo adeudado a la Cooperativa, incluyendo las costas procesales y personales generadas hasta el momento del pago, con prioridad a la venta forzosa. Si de la documentación presentada se desprende la existencia de gravámenes o anotaciones, se notificará a los terceros adquirentes, acreedores o anotantes anteriores a la

anotación de la ejecución. c) En caso de ejecución judicial o extrajudicial, las PARTES manifiestan su absoluta conformidad para que la base del primer remate sea el capital adeudado conforme a la liquidación que formule la ACREEDORA en su escrito de solicitud de ejecución. d) Se ordenarán tres remates, el primero de ellos a ejecutarse al menos ocho días después de que se publique el aviso en un periódico de circulación nacional y la notificación a todos los interesados. Si en el primer remate no hay postor, se darán diez días hábiles para realizar el segundo remate; la base se rebajará en un veinticinco por ciento de la original. Si para el segundo remate no existen oferentes, se celebrará un tercer remate dentro de diez días hábiles. El tercer remate se iniciará con un veinticinco por ciento de la base original. Si para el tercer remate no hay postores, los bienes se tendrán por adjudicados al ejecutante por el veinticinco por ciento de la base original. e) Para participar en el primer o segundo remate, cada oferente deberá depositar el cincuenta por ciento de la base, en efectivo, mediante entero bancario, en la cuenta designada por el Notario al efecto, o cheque certificado de un banco costarricense y señalar medio para atender notificaciones. Para participar en el tercer remate, el postor deberá depositar la totalidad de la oferta, en efectivo, mediante entero bancario, en la cuenta designada por el Notario al efecto, o cheque certificado de un banco costarricense y señalar medio para atender notificaciones. Si en el acto del remate, el comprador no paga la totalidad de lo ofrecido, deberá depositar, dentro del tercer día, el precio total de su oferta; en caso de no realizarse el depósito, todas las sumas depositadas quedaran en favor de la ACREEDORA ejecutante de grado privilegiado a título fijo de daños y perjuicios por el incumplimiento, la subasta se declarará insubsistente y se ordenará celebrarla nuevamente. El acreedor que tenga derecho preferente de pago no estará obligado a hacer un depósito para participar. f) El notario público tendrá facultades legales suficientes para ordenar la inscripción de los bienes en el registro respectivo, en todo caso el adjudicatario deberá cancelar los honorarios, los derechos, impuestos a la transferencia y timbres correspondientes a la presentación del documento ante el Registro que corresponda. g) También tiene el Notario Público atribuciones para poner en posesión los bienes adjudicados. Para ese efecto, le prevendrá al obligado o persona que los tenga a disposición para que los entregue dentro de un plazo de tres días hábiles, bajo el apercibimiento de incurrir en el delito de retención indebida. Además, en caso de omisión, pagará los daños y perjuicios que ocasione. h) De quedar un saldo en descubierto, la

Cooperativa podrá acudir al proceso monitorio en sede judicial, sirviendo como título ejecutivo la certificación emitida por un contador público autorizado actuando a solicitud del notario público encargado del proceso. i) Todo el procedimiento deberá quedar documentado en carpeta digital y, de no ser posible, en un expediente físico. La custodia quedará bajo responsabilidad del notario público por todo el plazo de prescripción de la deuda, sin que pueda ser menor de cuatro años. j) Las actuaciones del notario público serán extra protocolares, pero deberá utilizar papel de seguridad. k) La persona designada para la ejecución podrá servirse para ello de los medios electrónicos idóneos al efecto, para realizar la venta o subasta de forma electrónica. Lo anterior sin detrimento de que la Cooperativa, en forma facultativa pueda utilizar los mecanismos judiciales de ejecución prendaria establecidos en la Ley número ocho mil seiscientos veinticuatro, Ley de Cobro Judicial, o cualquier otra ley que con posterioridad regule el procedimiento de ejecución prendaria en vía judicial. **Del uso de la garantía:** Asimismo, manifiesta la parte deudora que no debe arrendamientos, que sobre el bien pignorado no existen otros gravámenes, que el mismo se encuentra en su poder y que el bien pignorado transitará en las calles del Territorio Nacional y permanecerán en esas mismas condiciones quedando establecido y aceptado que en caso de ser necesario que dicho bien pignorado tenga que salir del país deberá contarse con la previa autorización de las autoridades correspondientes y de la Cooperativa Acreedora. En caso de incumplimiento por la Parte Deudora de este compromiso, **COOPENAE R.L.**, podrá tener por vencido el plazo de la obligación y exigible el pago de lo adeudado, sin previo requerimiento. **Notificación actualizada:** En caso de incumplimiento de la Parte Deudora y sin perjuicio de la renuncia del domicilio, para los fines de un eventual proceso judicial, la Parte Deudora y fiadora solidaria dejan señalado como su domicilio contractual, la dirección aquí consignada para cada una de ellas, en la cual se les podrá notificar personalmente o por medio de cédula; obligándose a notificarle a **COOPENAE, R.L.**, cualquier cambio en su domicilio, y en caso de omisión, bien que resultare impreciso o inexistente, sin que ello conste en el documento en que se constituye la obligación, podrán ser notificados por medio de un edicto en el Boletín Judicial o en un diario de circulación nacional. **Renuncia del domicilio:** La parte deudora renuncia a su domicilio y requerimientos de pago, para el caso de una eventual ejecución de la prenda descrita. **Depositario judicial:** Conviene la Parte Deudora que ante la eventual ejecución para el

cobro del crédito, se nombrará depositario del bien prendado al representante que **COOPENAE, R.L.**, designe. **Fracciones:** En caso que existan fracciones de cualquier naturaleza a favor de la Parte Deudora, **COOPENAE, R.L.**, queda debidamente autorizada para aplicar ese monto al crédito aquí otorgado de la siguiente forma: Si la operación se encuentra al día las fracciones se aplican en abono al capital adeudado; si la operación se encuentra atrasada se procede primero a cancelar los gastos, intereses corrientes y moratorios y por último capital. **Cese de relación asociativa:** Dado que los créditos otorgados por la cooperativa se financian con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L.; en el evento de que cualquiera de los deudores del crédito que aquí se constituye dejen de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en dos puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

Reclasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. **Actualización de los datos:** La **PARTE DEUDORA** y los fiadores se obligan a actualizar cuando así lo requiera **COOPENAE R.L.** cualquier documento relacionado con la aprobación de este crédito, asimismo autorizan a **COOPENAE R.L.** a revisarlos y/o solicitarlos ante las autoridades competentes. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido

anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. **Sanción por información falsa:** Cuando **COOPENAE R.L.**, compruebe que la **PARTE DEUDORA** ha suministrado información falsa, incumplido el plan de inversión, o cualquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo y/o en el Reglamento General de Crédito, **COOPENAE R.L.** queda facultada tener por vencida la obligación y exigir la cancelación inmediata del saldo. **Grupos de intereses económicos:** La Parte Deudora, se obliga ante **COOPENAE, R.L.**, a proporcionar la información necesaria en el caso que forme o sea parte de grupos de interés económico, como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan. Asimismo, faculta a **COOPENAE, R.L.**, para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas. De incumplir esta disposición **COOPENAE, R.L.**, queda autorizada para tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. **Cesión y prórroga:** De acuerdo con lo establecido en los artículos mil ciento cuatro del Código Civil y cuatrocientos noventa y uno del Código de Comercio, la parte deudora manifiestan su conformidad para el caso de cesión total o parcial del presente crédito, para que su propiedad pase al cesionario, así como autoriza la realización de prórrogas a este contrato, en ambos casos sin necesidad que se le consulte ni notifique. **TRES. Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales:** Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales. **CUATRO. Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos.** Los reclamos que tenga un asociado pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en sucursales, ingreso de la inconformidad directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica dos dos cinco siete nueve cero seis cero, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de diez días hábiles para la resolución de las quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez registrado el ingreso, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y finalmente resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado. **Estado de cuenta:** Se remitirá al DEUDOR al menos una vez al mes, sin costo,

el estado de cuenta del crédito, conforme lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo cuarentay tres mil doscientos setenta-MEIC. **Derechos y obligaciones del consumidor:** Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley siete mil cuatrocientos setenta y dos y su reglamentación. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: Garantía colateral:** Agrega la parte deudora que de conformidad con el artículo setenta de la Ley de Asociaciones Cooperativas, número cuatro mil ciento setenta y nueve, brinda en carácter de garantía colateral la totalidad del capital social acumulado a la fecha y el que en adelante se agregue mientras el crédito que se constituye mantenga la condición de activo, a fin de que la cooperativa acreedora en caso de mora lo repunte al pago de esta obligación. **SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO: Poder especial:** Manifiesta la parte deudora que otorga poder especial tan amplio y suficiente como en derecho fuese procedente, para que la notaria autorizante corrija cualquier error contenido en este instrumento, así también para que consigne al margen de la matriz y con vista del Registro Nacional, cuanto, en el testimonio a presentar, el número de placa que se le asigne al automotor prendado. Advierto a la parte deudora, el valor y trascendencia legal de sus renunciaciones, estipulaciones, de las obligaciones que en este acto contrae y se manifiesta conforme. Agrega el compareciente que se compromete a firmar cuando así sea requerido, las razones, documentos y actuaciones adicionales necesarios, para realizar correcciones al presente instrumento, tendientes a su inscripción en el Registro Nacional; el incumplimiento de este compromiso hará que la Cooperativa Acreedora se encuentre facultada para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible inmediatamente la totalidad de lo adeudado sin previo requerimiento. La suscrita notaria manifiesta que ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas, los cuales agrega a su archivo de referencias conforme a la ley. Es todo. Expido en este acto un primer testimonio para **COOPENAE, R. L.** Leo lo escrito al compareciente, lo aprueba y firmamos en _____, a las _____ horas _____ minutos del _____ de _____ de **dos mil** _____.

NUMERO _____. Ante mí _____, notaria pública autorizada con oficina en _____, actuando en el lugar que indica el cierre, comparece _____, (estado civil), (profesión u oficio) cédula _____, con domicilio en _____ y **DICE: DEL CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE PRENDA: UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo Once, ii. Denominación o nombre del contrato: Inversión - Capital de Trabajo PRE DOL, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Dólares, v. Plazo del financiamiento sesenta meses.** Manifiesta _____ (**nombre deudor**), de calidades ya indicadas que por haber recibido de la Cooperativa Nacional de Educadores, R.L. (en adelante **COOPENAE, R.L.** o la Cooperativa Acreedora), cédula jurídica **tres-cero cero cuatro-cuatro cinco dos cero cinco**, domiciliada en San José, calle central avenidas doce y catorce; en arrendamiento mercantil, la suma de _____ **dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América**, se constituye en su deudor (en lo sucesivo parte deudora), con base en las disposiciones del Reglamento General de Crédito de **COOPENAE, R.L.**, todo lo cual manifiesta conocer y lo acepta como integrado a este contrato. El préstamo se concede en las siguientes condiciones: **Intereses:** El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa PRIME, publicada por el Banco Central de Costa Rica más un componente fijo o spread igual a 6.65 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 15.15% anual (1.26% mensual).

Para el cálculo de los intereses tanto corrientes como moratorios en su caso, la tasa se divide entre trescientos sesenta y se multiplica por el número de días a que corresponde el pago. **DOS. Cláusula B: Carga Financiera.** En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito.

La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores. **i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será de veintiséis punto setenta y**

dos por ciento, calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC., la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta. **ii. Los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, se denominen o no tasa de interés que se cobran a los consumidores, así como su frecuencia, asociadas al presente contrato, se desglosan de la siguiente manera:** a) Tasa de interés nominal variable es de: **quince punto quince por ciento** anual; b) **Componentes ordinarios** expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia: i) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito, **Porcentaje:** cero punto cuarenta, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Patrimonio institucional no redimible, **Descripción:** Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde al 2.5% del monto del crédito, **Porcentaje:** cero punto cincuenta, **Frecuencia:** única vez iii) **Denominación:** Póliza saldo deudor, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** cero punto sesenta y cinco, **Frecuencia:** mensual, iv) **Denominación:** Póliza patrimonial tipo vehicular, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir el bien mueble dado en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** dos punto cincuenta y seis, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionado a la constitución de prenda y otros actos notariales de la formalización del crédito, pagados al profesional, **Porcentaje:** cero punto veintitrés, **Frecuencia:** única vez, vi) **Denominación:** Timbres, **Descripción:** Cargo relacionado a los Timbres de registro por la constitución de prenda y otros actos relacionados a la formalización del crédito, **Porcentaje:** cero punto cincuenta y cinco, **Frecuencia:** única vez, vii) **Denominación:** Avalúo, **Descripción:** Cargo relacionado a la inspección y valoración del bien mueble a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** cero punto sesenta, **Frecuencia:** única vez. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes ordinarios, con excepción de las pólizas, son las siguientes:**
$$\left[\frac{\text{Monto total del cargo cobrado}}{\text{Monto total del crédito aprobado}} \right] / \text{Cantidad total de años del crédito}$$
 por cien. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a las pólizas, son las siguientes:**
$$\left[\frac{\text{Monto total del cargo cobrado}}{\text{Monto total del activo asegurado}} \right] \times \text{Cantidad de pagos por año}$$
 por cien. c) **Componentes extraordinarios** expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia: i. **Denominación:** Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado, **Porcentaje:** cero punto cero ochenta y tres, **Frecuencia:** Esporádico. ii. **Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los

deudores y/o fiadores del crédito dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, **Porcentaje:** dos, **Frecuencia:** Esporádico. **iii. Denominación:** Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional no Redimible, **Descripción:** Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés corriente y moratoria vigente, **Porcentaje:** cuatro, **Frecuencia:** Esporádico. **Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios”, son las siguientes:**
$$\left[\frac{\text{Monto total del cargo cobrado eventual/Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}}{\text{Cantidad total de cuotas restantes del crédito}} \times \text{Cantidad de pagos por año} \right] \text{ por cien.}$$
 Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Comisión por Renuncia” son: Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) + porcentaje de castigo. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional No Redimible” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) o tasa moratoria vigente + porcentaje de castigo. **iii.** Que, ante el caso de mora, reconocerá intereses moratorios iguales a los intereses corrientes más un treinta por ciento, en el entendido de que, si el crédito o su saldo se cobrara por la vía judicial, los intereses moratorios se continuarán ajustando en la misma forma, modo, procedimiento y fechas establecidas para el cobro normal. En caso de mora, COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas mensuales aquí pactadas. La tasa de interés moratorio que inicialmente y sobre la base de la tasa de interés corriente que se estipula, será del **diecinueve punto sesenta y nueve por ciento anual** (uno punto sesenta y cuatro por ciento mensual), sin perjuicio de las eventuales variaciones. **iv.** La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta el cinco por ciento de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los doce dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. **Plazo y composición de la cuota:** El plazo de la obligación será de **doce** años y la pagará la parte deudora mediante **sesenta** cuotas mensuales, sucesivas, revisables, ajustables y vencidas inicialmente de _____ dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más pólizas, cada una, a partir del _____ de _____ de _____; fecha en la cual la parte deudora hará el primer pago, imputable a intereses, a las pólizas correspondientes a este tipo de facilidad crediticia y amortización al capital, de forma que vence el _____ de _____ del _____. Es entendido por la parte deudora que

todo saldo pendiente de pago al vencimiento deberá ser cancelado en su totalidad conjuntamente con la última cuota. La parte deudora deja autorizada a **COOPENAE, R.L.**, para que en caso necesario, aumente la cuota total mensual indicada, a fin de cubrir los intereses adeudados y amortizar el préstamo en la cantidad necesaria. Corresponde exclusivamente a **COOPENAE, R.L.**, la imputación de pagos, 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. **COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO:** En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada. **Destino del Préstamo:** El préstamo se concede en la línea de _____ para _____, conforme el plan de inversión presentado en su solicitud de crédito, el que no será variado y ha sido aprobado conforme los términos del Reglamento General indicado. **Lugar de pago:** La parte deudora efectuará los pagos de las cuotas correspondientes en cualquiera de las oficinas de **COOPENAE, R.L.**, de domicilio conocido. Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla. **Autorización de rebajo de planilla y/o de cuentas de ahorro:** Manifiesta la **parte deudora y fiadora solidaria** que sin perjuicio de que ante el evento de mora en el pago del crédito COOPENAE R.L. tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a su inmediata ejecución judicial, la parte deudora y fiadora solidaria deja expresamente autorizada y facultada en forma irrevocable e irrestricta a COOPENAE R.L. para que a su solo criterio, gestione administrativamente ante los patronos y/o entes pagadores de las pensiones de la parte deudora y fiadora solidaria, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del crédito. Asimismo, la parte deudora y fiadora solidaria autoriza a la cooperativa acreedora para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al crédito que estuvieren pendientes de pago. **Pago por domiciliación:** La **PARTE DEUDORA** podrá autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas. **Seguros de protección crediticia:** Se hace constar que las sumas correspondientes a los seguros contratados en garantía colateral del crédito, podrá variar cuando así lo determine la

Cooperativa acreedora o ente asegurador, así mismo, LA PARTE DEUDORA faculta a COOPENAE R.L. para que actualice el valor del vehículo frente a la aseguradora cuando corresponda. La parte deudora se compromete a pagar mientras la deuda subsista, la póliza correspondiente a **riesgos patrimoniales tipo vehicular**, para cubrir el saldo de la prenda, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. Se aplicará esta póliza de conformidad con los requerimientos de Cooperativa acreedora y así lo tomará en cuenta el asegurador y el propietario/ deudor. LA PARTE DEUDORA se obliga a pagar una **PÓLIZA DE SALDOS DEUDORES** que protege a los deudores de este tipo de operaciones para que en caso de muerte o incapacidad total o permanente de LA PARTE DEUDORA el monto de esta póliza sea aplicado a las operaciones existentes a su nombre. La parte deudora se obliga a designar a COOPENAE R.L. como beneficiario principal de dichas pólizas, a mantener estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y a entregar debidamente endosados a COOPENAE R.L. los documentos respectivos y sus renovaciones. En relación con esta cobertura de seguro son aplicables las siguientes condiciones y regulaciones que rigen la presente facilidad crediticia en lo que fuere pertinente: i.- Cuando la garantía del crédito sea real, COOPENAE R.L. se limitará a exigir la cobertura que en forma automática y sin requerimientos adicionales ni exámenes médicos apruebe el ente asegurador, en el entendido de que la garantía será la que satisfaga eventualmente el pago de cualquier saldo adicional en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la parte deudora. No obstante, si el monto del crédito fuere superior al monto establecido como automático por el ente asegurador y la parte deudora desea asegurar la totalidad de la obligación, será bajo su exclusiva determinación, debiendo cumplir con los trámites respectivos frente al asegurador y proveer toda la información y realizar todas las pruebas que éste le solicite. Será solamente cuando COOPENAE R.L. sea informado por parte del ente asegurador que se aprobó y se encuentra aceptada la póliza y la parte deudora entregue debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones, que se tendrá por asegurado el monto correspondiente de esta facilidad crediticia, por lo cual COOPENAE R.L. queda relevada de toda responsabilidad. ii.- Independientemente de la naturaleza de la garantía, cuando el monto de los créditos fuere igual o inferior a la cobertura automática que sin requerimientos adicionales apruebe el ente asegurador, el seguro se limitará al

monto de la obligación. El monto de cobertura automática podrá incrementarse conforme a los ajustes que eventualmente realice el ente asegurador, para lo cual la parte deudora deberá en cada oportunidad hacer por su cuenta la solicitud formal del incremento, lo que conllevará a una modificación en la cuota de pago en la proporción correspondiente al seguro. iii.- Las partes declaran conocer y aceptar en forma expresa todas las anteriores condiciones y regulaciones. La parte deudora se obliga a mantener vigentes estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y pagar las sumas correspondientes por este concepto conjuntamente con la cuota mensual del crédito. El monto a pagar mensualmente para mantener vigentes dichos seguros podrá variar de acuerdo a lo que disponga el ente asegurador, en cuyo caso el monto de la cuota mensual por este concepto se incrementará en la suma necesaria para cubrir esos aumentos. COOPENAE R.L. queda expresamente facultada para hacer por cuenta de la parte deudora y de sus propios recursos, cuando la parte deudora lo omitiera, cualquiera de los indicados pagos, quedando establecido y aceptado que la parte deudora reconocerá y cancelará, además del monto aportado directamente por COOPENAE R.L. para la atención de las pólizas correspondientes, los costos administrativos generados a COOPENAE R.L. a causa del incumplimiento de la parte deudora durante el lapso que esta omisión se mantenga o prolongue, reconociendo los correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los períodos respectivos; no obstante, COOPENAE R.L. podrá debitar en forma automática de cualquiera de las cuentas de la parte deudora y en cualquier momento, las sumas correspondientes a los pagos realizados en nombre de la parte deudora y que correspondía realizarlos al deudor, codeudor y/o al garante, según el presente contrato. En la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos, dentro del saldo adeudado y la garantía que se dirá, lo cual la parte deudora acepta expresamente. La vigencia de las pólizas queda sujeta a que el ente asegurador, luego de comprobar los requisitos y condiciones preestablecidas según el marco regulador de las mismas, acepte el aseguramiento, y a los alcances de esta aceptación. La parte deudora declara en forma expresa conocer dichas condiciones según información que en forma separada le ha brindado la cooperativa acreedora. Si alguna de las coberturas fuere total o parcialmente denegada por el ente

asegurador por cualquier razón y máxime cuando la causa fuera imputable a la parte deudora, se deja convenido y aceptado que COOPENAE R.L queda únicamente obligada a ajustar la cuota mensual por este concepto, eliminando o reduciendo el porcentaje destinado al pago de los seguros siendo improcedente cualquier reclamo de la parte deudora. En este caso, si COOPENAE R.L. hubiere deducido los pagos por las sumas no aprobadas quedará obligado únicamente a reintegrar los montos cobrados de más o sus diferencias. La parte deudora manifiesta que conoce la posibilidad de suscribir las referidas pólizas con cualquier ente asegurador y a través de un intermediario de seguros, ambos debidamente autorizados.

Mantenimiento e inspección: La parte deudora se compromete, durante la vigencia del crédito, a mantener el vehículo garante en buen estado de uso y conservación, y a permitir su inspección por los funcionarios que designe **COOPENAE, R.L.**; para lo cual, asume las obligaciones y responsabilidades de un depositario judicial. **CASOS DE INCUMPLIMIENTO:** Además de la falta de pago puntual conforme a lo aquí convenido, EL DEUDOR conviene y acepta que la no inscripción en el Registro Público de esta escritura por causas imputables al DEUDOR, tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el bien mueble que por medio de esta escritura se prenda; al igual que el no pago en tiempo y forma del marchamo o cargas de cualquier otra naturaleza que pesen sobre el vehículo que por medio de esta escritura se prenda o el incumplimiento de obligaciones a cargo del deudor o dueño del vehículo dado en garantía, que generen derechos de cobro a favor de terceros con privilegio sobre la garantía aquí constituida, al igual de que si EL DEUDOR solicita o aprueba el nombramiento de un administrador judicial, interventor, curador o liquidador de EL DEUDOR o de sus activos; o si EL DEUDOR hace una cesión general en beneficio de acreedores; o si EL DEUDOR incurriere en suspensión de pagos o es declarado en quiebra o insolvencia; o si EL DEUDOR propone un convenio a sus acreedores; o si EL DEUDOR presenta una petición voluntaria o si contra EL DEUDOR se presenta una petición de quiebra, convenio preventivo o administración por intervención judicial, al igual que la falta de cumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pecuniarias o no a cargo del DEUDOR y que se estipulan en el presente documento, dará derecho a la ACREEDORA a tener por vencida en forma anticipada y exigible toda la deuda. **Cobro judicial e imposición de prenda:** En caso de cobro judicial, la parte deudora renuncia a su domicilio, a los requerimientos de pago y en

garantía del pago de la deuda, de la póliza de seguro del vehículo, y la póliza de saldos deudores, de los intereses corrientes y moratorios, ambas costas por la eventual ejecución, cualquier otro gasto judicial o extrajudicial en que haya incurrido la Cooperativa Acreedora para la protección y recuperación de su acreencia, y de todas las obligaciones que ahora contrae, impone la siguiente garantía: **PRENDA de PRIMER GRADO** a favor de **COOPENAE, R.L.**, sobre el vehículo que se describe de la siguiente manera: Marca: _____, Estilo: _____, Modelo: _____, Categoría: _____, Carrocería: _____, Capacidad: _____, Tracción: _____, Año: _____, Color: _____, Número de Chasis, Vin y Serie: _____, Marca de motor: _____, Número Motor: _____, Modelo Motor: _____, Cilindrada: _____, Cilindros: _____, Combustible: _____. **Remate:** Para el caso de remate servirá de base el saldo de capital y los intereses moratorios que se adeuden a la fecha de ejecución conforme liquidación que formule la Cooperativa Acreedora en el escrito de demanda. **Ejecución extrajudicial.** Cualquier atraso en el pago del capital, intereses u otro pago a los que se obliga la parte deudora o el incumplimiento de las obligaciones de hacer o no hacer bajo el presente contrato, facultan a COOPENAE R.L. para tener por vencida y exigible anticipadamente la totalidad de la obligación garantizada con la prenda. Tratándose de un asunto netamente patrimonial, la parte deudora acuerda y manifiesta su voluntad irrevocable para que en caso de incumplimiento, y sin perjuicio de la posibilidad de la acreedora para acudir a la vía judicial para el cobro del crédito y la ejecución de la garantía, se siga el siguiente proceso de ejecución extrajudicial de los bienes prendados de conformidad con lo dispuesto en el artículo setenta y dos de la ley de Garantías Mobiliarias, número nueve mil doscientos cuarenta y seis y las siguientes disposiciones: a) El procedimiento se hará ante notario público, cuya designación es exclusiva de la parte acreedora. Se comunicará a los obligados para que en el plazo de tres días hábiles paguen las sumas adeudadas, incluyendo las costas procesales y personales, y evitar el remate, o procedan a entregar los bienes prendados para su remate. En caso de que la parte deudora no realice el pago dentro del plazo conferido, se continuará con el trámite de la ejecución. b) Con el título ejecutivo se ordenará el remate de los bienes, sin necesidad de un avalúo pericial para determinar la base. En cualquier momento, antes de aceptar la oferta mayor, los obligados o terceros interesados pueden cancelar la totalidad de lo adeudado a la Cooperativa, incluyendo las costas

procesales y personales generadas hasta el momento del pago, con prioridad a la venta forzosa. Si de la documentación presentada se desprende la existencia de gravámenes o anotaciones, se notificará a los terceros adquirentes, acreedores o anotantes anteriores a la anotación de la ejecución. c) En caso de ejecución judicial o extrajudicial, las PARTES manifiestan su absoluta conformidad para que la base del primer remate sea el capital adeudado conforme a la liquidación que formule la ACREEDORA en su escrito de solicitud de ejecución. d) Se ordenarán tres remates, el primero de ellos a ejecutarse al menos ocho días después de que se publique el aviso en un periódico de circulación nacional y la notificación a todos los interesados. Si en el primer remate no hay postor, se darán diez días hábiles para realizar el segundo remate; la base se rebajará en un veinticinco por ciento de la original. Si para el segundo remate no existen oferentes, se celebrará un tercer remate dentro de diez días hábiles. El tercer remate se iniciará con un veinticinco por ciento de la base original. Si para el tercer remate no hay postores, los bienes se tendrán por adjudicados al ejecutante por el veinticinco por ciento de la base original. e) Para participar en el primer o segundo remate, cada oferente deberá depositar el cincuenta por ciento de la base, en efectivo, mediante entero bancario, en la cuenta designada por el Notario al efecto, o cheque certificado de un banco costarricense y señalar medio para atender notificaciones. Para participar en el tercer remate, el postor deberá depositar la totalidad de la oferta, en efectivo, mediante entero bancario, en la cuenta designada por el Notario al efecto, o cheque certificado de un banco costarricense y señalar medio para atender notificaciones. Si en el acto del remate, el comprador no paga la totalidad de lo ofrecido, deberá depositar, dentro del tercer día, el precio total de su oferta; en caso de no realizarse el depósito, todas las sumas depositadas quedaran en favor de la ACREEDORA ejecutante de grado privilegiado a título fijo de daños y perjuicios por el incumplimiento, la subasta se declarará insubsistente y se ordenará celebrarla nuevamente. El acreedor que tenga derecho preferente de pago no estará obligado a hacer un depósito para participar. f) El notario público tendrá facultades legales suficientes para ordenar la inscripción de los bienes en el registro respectivo, en todo caso el adjudicatario deberá cancelar los honorarios, los derechos, impuestos a la transferencia y timbres correspondientes a la presentación del documento ante el Registro que corresponda. g) También tiene el Notario Público atribuciones para poner en posesión los bienes adjudicados. Para ese efecto, le prevendrá al obligado o persona que los tenga a

disposición para que los entregue dentro de un plazo de tres días hábiles, bajo el apercibimiento de incurrir en el delito de retención indebida. Además, en caso de omisión, pagará los daños y perjuicios que ocasione. h) De quedar un saldo en descubierto, la Cooperativa podrá acudir al proceso monitorio en sede judicial, sirviendo como título ejecutivo la certificación emitida por un contador público autorizado actuando a solicitud del notario público encargado del proceso. i) Todo el procedimiento deberá quedar documentado en carpeta digital y, de no ser posible, en un expediente físico. La custodia quedará bajo responsabilidad del notario público por todo el plazo de prescripción de la deuda, sin que pueda ser menor de cuatro años. j) Las actuaciones del notario público serán extra protocolares, pero deberá utilizar papel de seguridad. k) La persona designada para la ejecución podrá servirse para ello de los medios electrónicos idóneos al efecto, para realizar la venta o subasta de forma electrónica. Lo anterior sin detrimento de que la Cooperativa, en forma facultativa pueda utilizar los mecanismos judiciales de ejecución prendaria establecidos en la Ley número ocho mil seiscientos veinticuatro, Ley de Cobro Judicial, o cualquier otra ley que con posterioridad regule el procedimiento de ejecución prendaria en vía judicial. **Del uso de la garantía:** Asimismo, manifiesta la parte deudora que no debe arrendamientos, que sobre el bien pignorado no existen otros gravámenes, que el mismo se encuentra en su poder y que el bien pignorado transitará en las calles del Territorio Nacional y permanecerán en esas mismas condiciones quedando establecido y aceptado que en caso de ser necesario que dicho bien pignorado tenga que salir del país deberá contarse con la previa autorización de las autoridades correspondientes y de la Cooperativa Acreedora. En caso de incumplimiento por la Parte Deudora de este compromiso, **COOPENAE R.L.**, podrá tener por vencido el plazo de la obligación y exigible el pago de lo adeudado, sin previo requerimiento. **Notificación actualizada:** En caso de incumplimiento de la Parte Deudora y sin perjuicio de la renuncia del domicilio, para los fines de un eventual proceso judicial, la Parte Deudora y fiadora solidaria dejan señalado como su domicilio contractual, la dirección aquí consignada para cada una de ellas, en la cual se les podrá notificar personalmente o por medio de cédula; obligándose a notificarle a **COOPENAE, R.L.**, cualquier cambio en su domicilio, y en caso de omisión, bien que resultare impreciso o inexistente, sin que ello conste en el documento en que se constituye la obligación, podrán ser notificados por medio de un edicto en el Boletín Judicial o en un diario de circulación

nacional. **Renuncia del domicilio:** La parte deudora renuncia a su domicilio y requerimientos de pago, para el caso de una eventual ejecución de la prenda descrita. **Depositorio judicial:** Conviene la Parte Deudora que ante la eventual ejecución para el cobro del crédito, se nombrará depositario del bien prendado al representante que **COOPENAE, R.L.**, designe. **Fracciones:** En caso que existan fracciones de cualquier naturaleza a favor de la Parte Deudora, **COOPENAE, R.L.**, queda debidamente autorizada para aplicar ese monto al crédito aquí otorgado de la siguiente forma: Si la operación se encuentra al día las fracciones se aplican en abono al capital adeudado; si la operación se encuentra atrasada se procede primero a cancelar los gastos, intereses corrientes y moratorios y por último capital. **Cese de relación asociativa:** Dado que los créditos otorgados por la cooperativa se financian con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L.; en el evento de que cualquiera de los deudores del crédito que aquí se constituye dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en dos puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

Reclasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. **Actualización de los datos:** La **PARTE DEUDORA** y los fiadores se obligan a actualizar cuando así lo requiera **COOPENAE R.L.**

cualquier documento relacionado con la aprobación de este crédito, asimismo autorizan a **COOPENAE R.L.** a revisarlos y/o solicitarlos ante las autoridades competentes. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. **Sanción por información falsa:** Cuando **COOPENAE R.L.**, compruebe que la **PARTE DEUDORA** ha suministrado información falsa, incumplido el plan de inversión, o cualquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo y/o en el Reglamento General de Crédito, **COOPENAE R.L.** queda facultada tener por vencida la obligación y exigir la cancelación inmediata del saldo. **Grupos de intereses económicos:** La Parte Deudora, se obliga ante **COOPENAE, R.L.**, a proporcionar la información necesaria en el caso que forme o sea parte de grupos de interés económico, como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan. Asimismo, faculta a **COOPENAE, R.L.**, para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas. De incumplir esta disposición **COOPENAE, R.L.**, queda autorizada para tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. **Cesión y prórroga:** De acuerdo con lo establecido en los artículos mil ciento cuatro del Código Civil y cuatrocientos noventa y uno del Código de Comercio, la parte deudora manifiestan su conformidad para el caso de cesión total o parcial del presente crédito, para que su propiedad pase al cesionario, así como autoriza la realización de prórrogas a este contrato, en ambos casos sin necesidad que se le consulte ni notifique. **TRES. Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales:** Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales. **CUATRO. Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos.** Los reclamos que tenga un asociado pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en sucursales, ingreso de la inconformidad directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica dos dos cinco siete nueve cero seis cero, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de diez días hábiles para la resolución de las quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez registrado el ingreso, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y finalmente

resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado. **Estado de cuenta:** Se remitirá al DEUDOR al menos una vez al mes, sin costo, el estado de cuenta del crédito, conforme lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo cuarentay tres mil doscientos setenta-MEIC. **Derechos y obligaciones del consumidor:** Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley siete mil cuatrocientos setenta y dos y su reglamentación. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO: Garantía colateral:** Agrega la parte deudora que de conformidad con el artículo setenta de la Ley de Asociaciones Cooperativas, número cuatro mil ciento setenta y nueve, brinda en carácter de garantía colateral la totalidad del capital social acumulado a la fecha y el que en adelante se agregue mientras el crédito que se constituye mantenga la condición de activo, a fin de que la cooperativa acreedora en caso de mora lo repunte al pago de esta obligación. **SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO: Poder especial:** Manifiesta la parte deudora que otorga poder especial tan amplio y suficiente como en derecho fuese procedente, para que la notaria autorizante corrija cualquier error contenido en este instrumento, así también para que consigne al margen de la matriz y con vista del Registro Nacional, cuanto, en el testimonio a presentar, el número de placa que se le asigne al automotor prendado. Advierto a la parte deudora, el valor y trascendencia legal de sus renunciaciones, estipulaciones, de las obligaciones que en este acto contrae y se manifiesta conforme. Agrega el compareciente que se compromete a firmar cuando así sea requerido, las razones, documentos y actuaciones adicionales necesarios, para realizar correcciones al presente instrumento, tendientes a su inscripción en el Registro Nacional; el incumplimiento de este compromiso hará que la Cooperativa Acreedora se encuentre facultada para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible inmediatamente la totalidad de lo adeudado sin previo requerimiento. La suscrita notaria manifiesta que ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas, los cuales agrega a su archivo de referencias conforme a la ley. Es todo. Expido en este acto un primer testimonio para **COOPENAE, R. L.** Leo lo escrito al compareciente, lo aprueba y firmamos en _____, a las _____ horas _____ minutos del _____ de _____ de **dos mil** _____.

**CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO REVOLUTIVA CON GARANTÍA DE CERTIFICADO
DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. MODALIDAD BACK TO BACK**

OPERACIÓN No. _____

MONTO: _____

1. Cláusula A: Generalidades:

i. N° de Contrato Tipo 19

ii. Denominación o nombre del contrato: Línea de crédito revolutiva CDP COL

iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito.

iv. Moneda colones.

v. Plazo del financiamiento 12 meses.

Conste que _____ (CALIDADES COMPLETAS), **se constituye en deudor**, en adelante conocido como PARTE DEUDORA, de la Cooperativa Nacional de Educadores R.L., en adelante COOPENAE R.L. o la Cooperativa Acreedora, cédula jurídica tres-cero cero cuatro-cuatro cinco dos cero cinco, domiciliada en San José, calle central avenidas doce y catorce; hasta por la suma de ____ COLONES (C\$ ____); ya que esta institución le ha otorgado en préstamo mercantil un crédito abierto o línea de crédito revolutiva con limitación de suma garantizado por certificado de depósito a plazo emitido por COOPENAE R.L., todo con base en las disposiciones del Reglamento General de Crédito de COOPENAE R.L., todo lo cual manifiesta la PARTE DEUDORA conocer y lo acepta como integrado a este contrato. Manifiesta expresamente la PARTE DEUDORA que entiende y acepta que el otorgamiento del crédito conlleva la aceptación de las siguientes condiciones, compromisos y clausulado: **DEDUCCIONES DE LOS DESEMBOLSOS.** Acepto y autorizo a COOPENAE R.L. para que de ser necesario, deduzca del monto del crédito en forma automática y anticipada la suma necesaria para cancelar la parte proporcional de capital, intereses, pago de pólizas en caso de tenerlas y cargos administrativos correspondientes al periodo comprendido entre la fecha de contabilización del crédito y la fecha de pago de la primera cuota conforme lo antes establecido. **DE LOS INTERESES DEL CRÉDITO.** La PARTE DEUDORA conviene y acepta que deberá pagar a COOPENAE R.L. intereses corrientes por el monto de capital otorgado en préstamo e intereses moratorios por el incumplimiento en el pago de las obligaciones, además de las comisiones y gastos que correspondan. Las condiciones de tasa de interés de cada préstamo otorgado bajo esta línea de crédito garantizada con certificado de depósito a plazo serán las que COOPENAE R.L. tenga definidas al momento de formalización del préstamo respectivo, de acuerdo con la actividad y el producto a financiar. El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa Básica Pasiva calculada por el Banco Central de Costa Rica, más un componente fijo o spread igual a 8.88 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 13.65% anual (1.13% mensual). La fijación de la tasa de interés es sin perjuicio de las eventuales modificaciones que la cooperativa acreedora

queda expresamente facultada para aplicar según lo pactado en las respectivas cláusulas de este contrato de crédito. Para el cálculo de los intereses la tasa se divide entre trescientos sesenta y se multiplica por el número de días a que corresponde el pago. **DE LOS INTERESES MORATORIOS.** Estos serán siempre superiores en treinta por ciento sobre la tasa de interés corriente que corresponda pagar. COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas mensuales pactadas. En caso de que la PARTE DEUDORA se atrase en el pago de las obligaciones de cualquiera de los préstamos bajo esta línea de crédito, deberá cancelar los intereses moratorios que rijan para el préstamo respectivo al momento de su formalización, según la tasa aprobada previamente por COOPENAE R.L. **DEL PLAZO Y COMPOSICIÓN DE LA CUOTA:** El plazo de la presente línea de crédito será de **1 año**, con fecha de inicio _____ y fecha de vencimiento _____. El plazo de cada uno de los créditos otorgado bajo esta línea de crédito garantizada con certificado de depósito a plazo será definido en el Contrato de Préstamo Mercantil respectivo tomando en cuenta las condiciones vigentes al momento de su otorgamiento, la actividad para la cual se solicita el crédito y el plan de inversión que sea autorizado por COOPENAE R.L., sin perjuicio de lo cual se señala que se han negociado desembolsos a doce meses plazo con pagos de cuotas mensuales. **CONSTITUCIÓN DE CONTRATO DE PRÉSTAMO MERCANTIL:** Para cada crédito que se otorgue bajo esta línea de crédito, se deberá suscribir un Contrato de Préstamo Mercantil, el cual tendrá todos los términos y las condiciones del crédito que se le otorgue en ese momento y que se encuentren vigentes al momento de la formalización, tales como, pero no limitados al importe o monto del préstamo, plazo, forma de pago, forma de entrega, plan de inversión, intereses y, comisiones, cargos administrativos por gestión de cobro, entre otros, sumas a las que se les agregará el pago de las pólizas correspondientes. Respecto de la fecha de inicio del pago de la operación: Tratándose de una línea de crédito revolutiva para capital de trabajo, una vez realizado el desembolso solicitado por el cliente, deberá la PARTE DEUDORA realizar los pagos imputables a intereses, a amortización al capital y a las pólizas, es entendido que todo saldo pendiente de pago al vencimiento, deberá ser cubierto en su totalidad por la PARTE DEUDORA al cancelar la última cuota. La PARTE DEUDORA deja autorizada a COOPENAE R.L. para que en caso necesario, aumente la cuota total mensual indicada, a efecto de cubrir los intereses causados y amortizar el préstamo en la cantidad necesaria. La imputación de pagos queda a juicio exclusivo de la Cooperativa Acreedora, 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. **DESTINO DEL PRÉSTAMO:** El préstamo se concede bajo el Tipo: _____, Línea de Crédito: _____, con plan de inversión _____, conforme el plan de inversión presentado en su solicitud de crédito, el que no será variado y ha sido aprobado conforme los términos del Reglamento General indicado. **LUGAR DE PAGO:** La PARTE DEUDORA efectuará los pagos de las cuotas correspondientes a los créditos aprobados y formalizados en cualquiera de las oficinas de COOPENAE R.L., de domicilio conocido. Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla. COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas mensuales aquí pactadas. **PAGO DE LA OBLIGACIÓN:** El pago de cada crédito otorgado bajo esta línea de crédito se realizará de acuerdo con los términos y condiciones pactados en el contrato de préstamo mercantil

respectivo, según la actividad a financiar y el plan de inversión aprobado. El incumplimiento en el pago de uno o todos los créditos otorgado bajo esta línea de crédito o de los intereses, pólizas o cualquier otro relacionado, en la forma originalmente pactada, darán por vencida y exigible la obligación pactada por los créditos garantizados con el **certificado de depósito a plazo**. Una vez desembolsado cada sub-crédito éste deberá ser pagado por la PARTE DEUDORA según se estructure en cada contrato mercantil, respecto del plazo y composición de las cuotas mensuales, ajustables, consecutivas y vencidas. La cuota mensual comprenderá los intereses vencidos, la amortización correspondiente, pólizas y demás relacionados. La última cuota de cada sub-crédito será por el saldo total de la respectiva obligación incluyendo el capital, los intereses y demás rubros adeudados a esa fecha. Todos los sub-créditos se entenderán vencidos y, por tanto, líquidos y exigibles con el vencimiento del plazo de la línea principal. La falta de pago de una de las cuotas de cualquiera de los sub-créditos dará derecho a la Cooperativa acreedora a tener por vencidos la operación principal y cada uno de los sub-créditos, facultándole para saldar la obligación contra el documento que sirve de garantía de este crédito. **AUTORIZACIÓN DE REBAJO DE PLANILLA Y/O DE CUENTAS DE AHORRO:** Manifiesta la PARTE DEUDORA que sin perjuicio de que ante el evento de mora en el pago del crédito COOPENAE R.L. tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a su inmediata compensación contra la garantía, la PARTE DEUDORA deja expresamente autorizada y facultada en forma irrevocable e irrestricta a COOPENAE R.L. para que a su solo criterio, gestione administrativamente ante los patronos y/o entes pagadores de las pensiones tanto de los deudores como de los fiadores, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del crédito. Asimismo, los deudores y fiadores autorizan a la Cooperativa para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al crédito que estuvieren pendientes de pago. **PAGO POR DOMICILIACIÓN:** La PARTE DEUDORA podrá autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas. **COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO:** En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada.

2. Cláusula B: Carga Financiera. En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito. La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores. i. **La Tasa de Interés Total Anual** inicial de este producto será de 23.88% calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC, la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta. ii. El detalle de TODOS los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, se denominen o no tasa de interés que se cobran a los consumidores, así como su frecuencia, asociadas al presente contrato, son los que se detallan de seguido y se desglosan de la siguiente manera:

1. Tasa de interés nominal variable es de: 13.65% anual (1.14% mensual)
2. Componentes ordinarios expresados de forma porcentual:

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Costo de manejo	Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito.	0.67	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto del crédito}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Patrimonio Institucional No Redimible	Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde hasta el 2.5% del monto del crédito	0.21	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto del crédito}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Póliza saldo deudor	Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada	0.65	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100.$	Mensual
Póliza patrimonial	Póliza de seguro para cubrir la construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento).	0.21	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100.$	Mensual

3. Componentes extraordinarios expresados en forma porcentual:

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios	Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado.	2.50	$[(\text{Monto del cargo cobrado eventual} / \text{Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}) / \text{Cantidad de cuotas restantes del crédito}] \times \text{Monto de pagos por año}] \times 100.$	Esporádico
Comisión por renuncia	Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejen de ser asociados a la Cooperativa por renuncia.	2	Tasa vigente del crédito (Tasa de referencia + Spread) + Porcentaje de castigo	Esporádico
Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional No Redimible	Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés corriente y moratoria vigente.	4	Tasa vigente del crédito (Tasa de referencia + Spread) o Tasa Moratoria Vigente + Porcentaje de castigo	Esporádico

iii. TASA DE INTERÉS MORATORIO: Ante el caso de mora, sobre el saldo de la deuda se reconocerán intereses moratorios, iguales a la tasa de interés corriente pactada más un treinta por ciento. La tasa de interés moratorio que inicialmente y sobre la base de la tasa de interés corriente que se estipula, será del 17.74% anual (1.47% mensual), sin perjuicio de las eventuales variaciones, y se ajusta a lo dispuesto en los arts. 70 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional y 498 del Código de Comercio, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento N° 43270-MEIC. En caso de mora, COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas pactadas. En caso de que la parte deudora se atrase en el pago de las obligaciones de cualquiera de los préstamos garantizados por medio de esta hipoteca abierta, deberá cancelar los intereses moratorios que rijan para el préstamo respectivo al momento de su formalización, según la tasa aprobada previamente por COOPENAE R.L.

iv. La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta el 5% de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los \$12.

OTRAS DISPOSICIONES: A) Manifiesto que me obligo a cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a esta clase de operaciones, así como a cumplir con todas y cada una de las condiciones, requerimientos y exigencias establecidas en la aprobación del crédito, las cuales me han sido previamente comunicadas y que para toda clase de efectos legales forman parte integral de este contrato. Así mismo me comprometo a invertir los recursos del presente crédito de conformidad con el plan de inversión presentado a la Cooperativa, sea _____, dejando autorizada a la Acreedora y a la Superintendencia General de Entidades Financieras para verificar y fiscalizar en la forma que lo consideren conveniente, la correcta inversión de los recursos financiados, sin que en ningún caso incurran éstos en responsabilidad por los resultados de esta inversión, ni por una indebida aplicación de esos recursos por parte del deudor. Si por razones atinentes al deudor una vez aprobado el crédito, se llegara a demostrar que algún o algunos de los componentes del plan de inversión aprobado no se están cumpliendo o se determinara la falsedad de cualquier información presentada a COOPENAE R.L. para el otorgamiento del crédito; podrá dar por vencido anticipadamente el plazo crédito y exigir el pago de las sumas debidas. B) Que autorizo expresamente a la Acreedora para que a través de cualquier intermediario del Sistema Bancario Nacional y de la SUGEF solicite información sobre el nivel de endeudamiento para establecer mi capacidad financiera. Cualquier dato falso que se pueda verificar de la información aportada por el deudor corroborado por la Acreedora ante las entidades

citadas, será motivo suficiente para que la acreedora sin responsabilidad de su parte, suspenda el desembolso del préstamo si el mismo no ha sido girado, y de haberlo sido, ello será causal de vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, pudiendo cobrarlo por la vía legal que corresponda. Como deudor acepto que en razón de lo anterior, será causal de pérdida de cualquier tipo de gastos en que hubiese incurrido para la tramitación del crédito. C) Dejo autorizada en forma expresa a la Acreedora para que en cualquier momento cargue y debite automáticamente de cualquiera de mis cuentas en la Cooperativa, los montos correspondientes para los siguientes eventos conforme con lo pactado en este contrato: i) pago de la cuota, ii) pago de las pólizas si las hubiera, iii) pago por concepto de cargos administrativos, gastos de formalización y contabilización del presente contrato, especialmente cuando el monto del crédito no alcanzare para cubrir la totalidad de los rubros y pagos que este tipo de operación conlleva de conformidad con lo establecido por COOPENAE R.L y el respectivo plan de inversión. D) Sin perjuicio de que ante la mora en la atención del crédito por parte del deudor, COOPENAE R.L. tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a la inmediata compensación del saldo de la operación contra los certificados dados en garantía, autorizo expresamente e irrevocablemente a la Cooperativa para que a su criterio gestione en vía administrativa ante el ente pagador de mi salario, jubilación y/o pensión, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la afectiva cancelación del crédito. E) Cualquier suma que al finalizar este contrato –por cualquier causa - no fuere cubierta, podrá ser compensada por COOPENAE R.L. con débito a cualquiera de las cuentas a mi nombre lo cual autorizo en forma expresa; aceptando además para todos los efectos legales, administrativos y judiciales, que los saldos que reporte COOPENAE R.L en su registros electrónicos o físicos referidos a este crédito, son los reales y efectivos, por lo que el documento que así lo consigne y la suma que refleje, es demostrativo del saldo a compensar. Igualmente convengo y acepto, que en caso de ejecución de este contrato, cualquier suma remanente podrá ser aplicada por COOPENAE R.L a otras operaciones que yo tenga con dicha institución, independientemente de su estado, forma de pago, vencimiento y saldo. F) Me obligo a presentar en el momento en que COOPENAE R.L. lo requiera todo tipo de información que a juicio de COOPENAE R.L. facilite la supervisión del crédito y asegure un continuo flujo de información sobre mi situación financiera y negocios, permitiendo un adecuado monitoreo de mi inversión y sirva como alarma temprana de problemas financieros y futuros incumplimientos de mi parte. G) Conforme a lo reglamentado por la SUGEF, sobre límites de crédito a personas individuales y grupos de interés económico, me obligo a proporcionar a la Acreedora, la información necesaria en caso de que forme o sea parte de Grupos

de Interés Económico, así como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan. Asimismo, faculto a COOPENAE R.L para que investigue del modo que estime conveniente sobre las circunstancias precitadas. En caso de incumplimiento a lo establecido en esta cláusula, la Acreedora procederá conforme a lo dispuesto en este contrato y en su Reglamento de Crédito. H) **INFORMACIÓN:** Manifiesto que he recibido toda la información relativa a los términos y condiciones de este crédito, así como la explicación detallada, clara, veraz y suficiente, de todas las circunstancias y factores económicos, financieros y contables que pueden afectar o variar todos los términos y condiciones del crédito, tales como: el costo real del crédito, incidencias en el plazo, monto del crédito, tasa de interés corriente y moratorio, tasa de interés total anual y sus componentes, determinación de tramos de pago, montos de las cuotas para cancelar el crédito; factores que pueden incidir en la variación hacia la alza o baja de las tasas de interés corriente, moratoria y a su amortización; por lo que reconozco expresamente que COOPENAE R.L me ha brindado toda la información que es relevante para mi decisión de consumo, en forma clara, veraz y suficiente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo treinta y cuatro inciso B) de la Ley siete mil cuatrocientos setenta y dos. COOPENAE R.L a su criterio y libre elección podrá efectuar cualquiera de los pagos referidos en la sección PAGO DE LA OBLIGACIÓN, en cuyo caso me comprometo a reintegrar el monto correspondiente en forma inmediata una vez que COOPENAE R.L lo comunique. Queda establecido y aceptado por mi persona que además de la forma de pago pactada en este crédito, reconozco y cancelaré el monto aportado directamente por COOPENAE R.L para la atención de dichos pagos, reconociendo los correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al mismo tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los respectivos periodos; en la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos y sus intereses serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos dentro de la garantía que se dirá, lo cual acepto expresamente. En caso de que no reintegrara dichas sumas a COOPENAE R.L una vez que éste lo comunique por escrito, autorizo a COOPENAE R.L para dar por vencido anticipadamente el plazo y exigible la obligación en su totalidad conforme a los términos aquí pactados. I) **SEGURO DE PROTECCIÓN CREDITICIA.** Que me obligo (nos obligamos) a suscribir y pagar mientras la deuda subsista, la póliza correspondiente a RIESGOS PATRIMONIALES, para cubrir el saldo de la HIPOTECA DE PRIMER GRADO, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. Que me obligo (nos obligamos) a suscribir y pagar una póliza de saldos deudores que protege a los deudores de este

tipo de operaciones para que en caso de muerte o incapacidad total o permanente del deudor el monto de esta póliza sea aplicado a las operaciones existentes a su nombre. Me obligo (nos obligamos) a mantener este seguro durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar, COOPENAE R.L exigirá la cobertura total de la obligación, por lo que el deudor queda obligado a cumplir con todas y cada una de las condiciones que exija el asegurador, por lo cual deberá proveer toda la información y realizar todas las pruebas que el ente asegurador solicite a efecto de la valoración respectiva. Si alguna de las coberturas fuere total o parcialmente denegada por el ente asegurador por cualquier razón y máxime cuando la causa fuera imputable a LA PARTE DEUDORA, se deja convenido y aceptado que COOPENAE R.L queda únicamente obligada a ajustar la cuota mensual por este concepto, eliminando o reduciendo el porcentaje destinado al pago de los seguro. En ese caso, para efectos de los créditos las operaciones quedarán sin la cobertura del seguro de protección crediticia, siendo improcedente cualquier reclamo ante la muerte del deudor. En este caso, si COOPENAE R.L hubiere deducido anticipadamente los pagos de la póliza por las sumas no aprobadas, quedará obligado a reintegrar los montos cobrados de más o sus diferencias. COOPENAE R.L podrá aceptar que el deudor a su libre elección sustituya la póliza anterior suscribiendo una póliza de vida e incapacidad permanente, en la que designe como beneficiario principal a COOPENAE R.L para que en el caso de muerte o incapacidad la indemnización se aplique prioritariamente a la cancelación del saldo de la operación. La PARTE DEUDORA manifiesta que conoce la posibilidad suscribir las referidas pólizas con cualquier enteasegurador y a través de un intermediario de seguros, ambos debidamente autorizados. En todos los casos deberá designarse a COOPENAE R.L. como beneficiario principal de dicha póliza. Las partes declaran conocer y aceptar en forma expresa todas las anteriores condiciones y regulaciones. Como deudor me obligo (nos obligamos) a mantener vigentes estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y pagar las sumas correspondientes por este concepto conjuntamente con las cuotas mensuales de los créditos. El monto a pagar mensualmente para mantener vigente dichos seguros, podrá variar de acuerdo a lo que disponga el ente asegurador, en cuyo caso el monto de la cuota mensual por este concepto se incrementará en la suma necesaria para cubrir esos aumentos. COOPENAE R.L podrá hacer por mi (nuestra) cuenta y de sus propios recursos cuando yo lo omitiera (nosotros lo omitiéramos), cualquiera de los indicados pagos, quedando establecido y aceptado que reconoceré y cancelaré (reconoceremos y cancelaremos), además del monto aportado directamente por COOPENAE R.L para la atención de las pólizas, los costos administrativos generados a éste a causa de mi (nuestro) incumplimiento durante el lapso que esta

omisión se mantenga o prolongue; reconociendo los correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los periodos respectivos; no obstante, COOPENAE R.L podrá debitar en forma automática de cualquiera de mis cuentas y en cualquier momento, las sumas correspondientes a los pagos realizados por su cuenta y que correspondían al deudor y garante, según el presente contrato. En la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos, dentro del saldo adeudado y la garantía que se dirá, lo cual acepto (aceptamos) expresamente. La vigencia de las pólizas queda sujeta a que el ente asegurador, luego de comprobar los requisitos y condiciones preestablecidas según el marco regulador de las mismas, acepte el aseguramiento, y a los alcances de esta aceptación. Declaro (declaramos) en forma expresa conocer dichas condiciones según información que en forma separada me ha brindado la Cooperativa. **J)** Declaro bajo la fe de juramento, que la información suministrada para cumplir con la Política de Conozca su Cliente y los requerimientos de información establecidos en la Ley número ocho mil doscientos cuatro, Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso No Autorizado, Legitimación de Capitales, Actividades Conexas y Financiamiento del Terrorismo, es cierta, válida y vigente y que no se ha omitido datos que puedan haber provocado un análisis incorrecto por parte de la Cooperativa. Así mismo me comprometo a mantener actualizada la información indicada y a presentar cualquier otra que a juicio de COOPENAE R.L sea necesaria para cumplir con la normativa vigente en cada oportunidad que se requiera y notificarlo ante cualquier cambio o modificación. Por otra parte, cuando COOPENAE R.L así me lo requiera en cumplimiento de la Política Conozca a su cliente, me comprometo a presentarme a actualizar todos los datos requeridos. Sin perjuicio de lo anterior, en forma expresa autorizo a COOPENAE R.L para que en mi nombre y representación pueda solicitar la información personal que sea necesaria para actualizar los datos, requiriéndola a cualquier base de datos pública o privada nacional o extranjera, a cualquier otra entidad financiera, a cualquier oficina, órgano o ente de la administración pública, o a cualquier sujeto público o privado a quien se la hubiere suministrado. Esta autorización implica un relevo del deber de confidencialidad que pueda caberle al depositario de la información conforme aquí lo declaro y acepto, relevándolo de toda responsabilidad por el suministro que realice de sus datos a solicitud de COOPENAE R.L. **VENCIMIENTO ANTICIPADO. CAUSAS DE EXIGIBILIDAD DEL CRÉDITO.** COOPENAE R.L quedará facultada para tener vencido anticipadamente el plazo y exigible en su totalidad la

suma adeudada con motivo de este crédito y para cobrar lo adeudado, en los siguientes casos: **a)** por la falta de pago de una sola de las cuotas mensuales consecutivas imputables a capital, intereses y pólizas, **b)** si la inversión a plazo dada en garantía no se hubiere llevado a cabo de acuerdo con lo convenido, o si en alguna forma se le impidiere a COOPENAE R.L. realizar por medio de sus funcionarios las inspecciones y comprobaciones aquí establecidas, **c)** cambios desfavorables en la situación financiera del deudor que ponga en riesgo los intereses de la Cooperativa, **d)** cuando el deudor solicite o se les apruebe el nombramiento de un administrador judicial, interventor, curador o liquidador del deudor o de sus activos; por incapacidad o ausencia declarada o no del deudor; si el deudor hace cesión general en beneficio de acreedores, si incurriere en suspensión de pagos o es declarado en quiebra o insolvencia, si propone un convenio a sus acreedores, si presenta una petición voluntaria o si contra el deudor se presenta una petición de quiebra, convenio preventivo o administración por intervención judicial o se declare abierto cualquiera de los procesos concursales previstos en la normativa costarricense, **e)** por la desafiliación, por cualquier causa, del deudor como asociado de la Cooperativa, **f)** por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, condiciones y compromisos contraídos en este contrato. **En cualquiera de los casos indicados, COOPENAE R.L. de manera incondicional, inmediata e irrevocable realizará la compensación del saldo total adeudado de la operación crediticia contra la garantía de este contrato, produciéndose con tal compensación la extinción de la obligación aquí contraída y liberándose tanto al deudor como a COOPENAE R.L. de cualquier obligación producto de dicha operación. GARANTÍA.**

Es garantía plena de la presente línea de crédito y del pago íntegro de todos los préstamos otorgados bajo esta, el CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO número _____ emitido por COOPENAE R.L., por la suma de _____ COLONES (₡ _____) el cual se entrega debidamente endosado y/o cedidos los derechos, según corresponde, a favor de la Acreedora y que responderá por concepto de capital hasta por la suma de _____ COLONES (₡ _____). El CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO en garantía, el título o los títulos que eventualmente lo sustituyan, responderán por su valor facial por concepto de capital, y además proporcionalmente por los intereses corrientes y moratorios., pólizas y cualquier otro cargo que correspondiere. El deudor autoriza a COOPENAE R.L. a renovar a su vencimiento, en cada caso, el CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. entregado en garantía de esta línea de crédito así como los títulos que lo sustituyan. El CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. se renovará sucesivamente por otro u otros títulos similares de igual o mayor monto y moneda, emitido a su favor por COOPENAE R.L., o por

un plazo mayor, menor o igual a criterio de la Cooperativa, en el entendido de que todos y cada uno de los nuevos CERTIFICADOS DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. que se emitieren durante la vigencia de esta obligación quedarán y continuarán respondiendo en los mismos términos y condiciones aquí establecidos, salvo acuerdo en contrario que deberá constar por escrito. Se advierte que de conformidad con lo dispuesto por el inciso i) **del Artículo quinientos treinta y tres del Código de Comercio**, COOPENAE R.L. queda también autorizada por el deudor para cobrar los intereses y el principal del CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO, en caso de vencimiento, y si la obligación que garantiza fuese ya exigible, COOPENAE R.L. efectuará aquel cobro con las condiciones dichas liquidando en el mismo acto la cuenta respectiva del deudor, como lo dispone dicho inciso i) del precitado numeral, lo que acepta expresamente el deudor, quien renuncia al domicilio, requerimientos de pago y a todo trámite al que sea legalmente posible renunciar. **CATEGORÍA DE RIESGO.** El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. Actualización de los datos: La PARTE DEUDORA y los fiadores se obligan a actualizar cuando así lo requiera COOPENAE R.L. cualquier documento relacionado con la aprobación de este crédito, asimismo autorizan a COOPENAE R.L. a revisarlos y/o solicitarlos ante las autoridades competentes. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. Sanción por información falsa: Cuando COOPENAE R.L., compruebe que la PARTE DEUDORA ha suministrado información falsa, incumplido el plan de inversión, o cualquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo y/o en el Reglamento General de Crédito, COOPENAE R.L. queda facultada tener por vencida la obligación y exigir la cancelación inmediata del saldo. Grupos de intereses económicos: La PARTE DEUDORA y propietario se obligan ante COOPENAE R.L., a proporcionar la información necesaria cuando formen o sean parte de grupos de interés económico, así como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan. Asimismo, facultan a COOPENAE R.L., para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas. De incumplir esta disposición COOPENAE R.L., queda autorizada tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. **DE LA CESIÓN DEL CRÉDITO.** De conformidad con el artículo cuatrocientos

noventa y uno del Código de Comercio, cuatrocientos ochenta y tres mil ciento cuatro del Código Civil, los aquí contratantes en forma expresa, autorizan firme e irrevocablemente a COOPENAE R.L., para que en cualquier momento y dentro del plazo del presente crédito, pueda cederlo a un tercero con domicilio en Costa Rica o el exterior, renunciando a la notificación de dicha cesión y sin necesidad de consulta previa. **Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales:** Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales. **Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos.** Los medios a disposición del consumidor para solicitar información y para la atención de reclamos, así como los mecanismos, procedimientos y plazos de respuesta, son los siguientes: Las solicitudes de información y los reclamos que tenga un asociado pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en sucursales, ingreso de la inconformidad directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica 22579060, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de 10 días hábiles para la resolución de las solicitudes, quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez registrado el ingreso, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y finalmente resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado. Es entendido por la parte deudora y por los fiadores, que este crédito se financia con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L. (artículo 16 a Ley 7391), por lo que en el evento de que los deudores y/o fiadores dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en 2 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de

interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

Se remitirá al menos una vez al mes estado de cuenta sin costo, conforme lo dispuesto en el Reglamento N° 43270-MEIC. Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor N° 7472 y su reglamento, en tratados, convenciones internacionales de las que Costa Rica sea parte, legislación interna ordinaria, reglamentos, principios generales de derecho, usos y costumbres. **NULIDAD PARCIAL.** La nulidad o ilegalidad, declaradas por autoridad competente de alguna de las estipulaciones del documento, no afectará la validez, eficacia, legalidad, y exigibilidad de las restantes estipulaciones. **LUGAR PARA ATENDER NOTIFICACIONES.** Señalo como domicilio contractual la dirección consignada en este documento. Asimismo, me comprometo a notificar a COOPENAE R.L cualquier cambio en mi domicilio. El préstamo aquí garantizado fue aprobado conforme a las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias que rigen a COOPENAE R.L. las cuales el deudor manifiesta conocer y las acepta en todos sus extremos. **MANIFESTACIÓN DE CIERRE.** Manifiesto que fui expresamente advertido del valor y trascendencia legal del contenido del presente documento de las cláusulas que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y de todas mis manifestaciones, las cuales comprendo y acepto en su totalidad. Leo lo escrito, lo apruebo y lo suscribo de toda conformidad, en _____, el día _____ del mes _____ del año _____.

(Nombre completo, cédula de identidad y firma deudor)

**CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO REVOLUTIVA CON GARANTÍA DE CERTIFICADO
DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. MODALIDAD BACK TO BACK**

OPERACIÓN No. _____

MONTO: _____

1. Cláusula A: Generalidades:

- i. N° de Contrato Tipo 23
- ii. Denominación o nombre del contrato: Línea de crédito revolutiva CDP DOL
- iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito.
- iv. Moneda dólares.
- v. Plazo del financiamiento 12 meses.

Conste que _____ (CALIDADES COMPLETAS), **se constituye en deudor**, en adelante conocido como PARTE DEUDORA, de la Cooperativa Nacional de Educadores R.L., en adelante COOPENAE R.L. o la Cooperativa Acreedora, cédula jurídica tres-cero cero cuatro-cuatro cinco dos cero cinco, domiciliada en San José, calle central avenidas doce y catorce; hasta por la suma de _____ DÓLARES (\$ _____); ya que esta institución le ha otorgado en préstamo mercantil un crédito abierto o línea de crédito revolutiva con limitación de suma garantizado por certificado de depósito a plazo emitido por COOPENAE R.L., todo con base en las disposiciones del Reglamento General de Crédito de COOPENAE R.L., todo lo cual manifiesta la PARTE DEUDORA conocer y lo acepta como integrado a este contrato. Manifiesta expresamente la PARTE DEUDORA que entiende y acepta que el otorgamiento del crédito conlleva la aceptación de las siguientes condiciones, compromisos y clausulado: **DEDUCCIONES DE LOS DESEMBOLSOS.** Acepto y autorizo a COOPENAE R.L para que de ser necesario, deduzca del monto del crédito en forma automática y anticipada la suma necesaria para cancelar la parte proporcional de capital, intereses, pago de pólizas en caso de tenerlas y cargos administrativos correspondientes al periodo comprendido entre la fecha de contabilización del crédito y la fecha de pago de la primera cuota conforme lo antes establecido. **DE LOS INTERESES DEL CRÉDITO.** La PARTE DEUDORA conviene y acepta que deberá pagar a COOPENAE R.L. intereses corrientes por el monto de capital otorgado en préstamo e intereses moratorios por el incumplimiento en el pago de las obligaciones, además de las comisiones y gastos que correspondan. Las condiciones de tasa de interés de cada préstamo otorgado bajo esta línea de crédito garantizada con certificado de depósito a plazo serán las que COOPENAE R.L. tenga definidas al momento de formalización del préstamo respectivo, de acuerdo con la actividad y el producto a financiar. El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa TSOFR, publicada por el Banco Central de Costa Rica más un componente fijo o spread igual a 6.16 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 11.50% anual (0.95% mensual). La fijación de la tasa de interés es sin perjuicio de las eventuales modificaciones que la cooperativa acreedora queda expresamente facultada para aplicar según lo pactado en las respectivas cláusulas de este contrato de crédito. Para el cálculo de los intereses la tasa se divide entre trescientos sesenta y se multiplica por el número de días a que corresponde el pago. **DE LOS INTERESES MORATORIOS.** Estos serán siempre superiores en treinta por ciento sobre la tasa de interés corriente que corresponda pagar. COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas mensuales pactadas. En caso de que la PARTE DEUDORA se atrase en el pago de las obligaciones de cualquiera de los préstamos bajo esta línea de crédito, deberá cancelar los intereses moratorios que rijan para el préstamo respectivo al momento de su formalización, según la tasa aprobada previamente por COOPENAE R.L. **DEL PLAZO Y COMPOSICIÓN DE LA CUOTA:** El plazo de la presente línea de crédito será de **1 año**, con fecha de

inicio _____ y fecha de vencimiento _____. El plazo de cada uno de los créditos otorgado bajo esta línea de crédito garantizada con certificado de depósito a plazo será definido en el Contrato de Préstamo Mercantil respectivo tomando en cuenta las condiciones vigentes al momento de su otorgamiento, la actividad para la cual se solicita el crédito y el plan de inversión que sea autorizado por COOPENAE R.L., sin perjuicio de lo cual se señala que se han negociado desembolsos a doce meses plazo con pagos de cuotas mensuales. **CONSTITUCIÓN DE CONTRATO DE PRÉSTAMO MERCANTIL:** Para cada crédito que se otorgue bajo esta línea de crédito, se deberá suscribir un Contrato de Préstamo Mercantil, el cual tendrá todos los términos y las condiciones del crédito que se le otorgue en ese momento y que se encuentren vigentes al momento de la formalización, tales como, pero no limitados al importe o monto del préstamo, plazo, forma de pago, forma de entrega, plan de inversión, intereses y, comisiones, cargos administrativos por gestión de cobro, entre otros, sumas a las que se les agregará el pago de las pólizas correspondientes. Respecto de la fecha de inicio del pago de la operación: Tratándose de una línea de crédito revolutiva para capital de trabajo, una vez realizado el desembolso solicitado por el cliente, deberá la PARTE DEUDORA realizar los pagos imputables a intereses, a amortización al capital y a las pólizas, es entendido que todo saldo pendiente de pago al vencimiento, deberá ser cubierto en su totalidad por la PARTE DEUDORA al cancelar la última cuota. La PARTE DEUDORA deja autorizada a COOPENAE R.L. para que en caso necesario, aumente la cuota total mensual indicada, a efecto de cubrir los intereses causados y amortizar el préstamo en la cantidad necesaria. La imputación de pagos queda a juicio exclusivo de la Cooperativa Acreedora, 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. **DESTINO DEL PRÉSTAMO:** El préstamo se concede bajo el Tipo: _____, Línea de Crédito: _____, con plan de inversión _____, conforme el plan de inversión presentado en su solicitud de crédito, el que no será variado y ha sido aprobado conforme los términos del Reglamento General indicado. **LUGAR DE PAGO:** La PARTE DEUDORA efectuará los pagos de las cuotas correspondientes a los créditos aprobados y formalizados en cualquiera de las oficinas de COOPENAE R.L., de domicilio conocido. Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla. COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas mensuales aquí pactadas. **PAGO DE LA OBLIGACIÓN:** El pago de cada crédito otorgado bajo esta línea de crédito se realizará de acuerdo con los términos y condiciones pactados en el contrato de préstamo mercantil respectivo, según la actividad a financiar y el plan de inversión aprobado. El incumplimiento en el pago de uno o todos los créditos otorgado bajo esta línea de crédito o de los intereses, pólizas o cualquier otro relacionado, en la forma originalmente pactada, darán por vencida y exigible la obligación pactada por los créditos garantizados con el **certificado de depósito a plazo**. Una vez desembolsado cada sub-crédito éste deberá ser pagado por la PARTE DEUDORA según se estructure en cada contrato mercantil, respecto del plazo y composición de las cuotas mensuales, ajustables, consecutivas y vencidas. La cuota mensual comprenderá los intereses vencidos, la amortización correspondiente, pólizas y demás relacionados. La última cuota de cada sub-crédito será por el saldo total de la respectiva obligación incluyendo el capital, los intereses y demás rubros adeudados a esa fecha. Todos los sub-créditos se entenderán vencidos y, por tanto, líquidos y exigibles con el vencimiento del plazo de la línea principal. La falta de pago de una de las cuotas de cualquiera de los sub-créditos dará derecho a la Cooperativa acreedora a tener por vencidos la operación principal y cada uno de los sub-créditos, facultándole para saldar la obligación contra el documento que sirve de garantía de este crédito. **AUTORIZACIÓN DE REBAJO DE PLANILLA Y/O DE CUENTAS DE AHORRO:** Manifiesta la PARTE DEUDORA que sin perjuicio de que ante el evento de mora en el pago del crédito COOPENAE R.L. tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a su inmediata compensación contra la garantía, la PARTE DEUDORA deja expresamente autorizada y facultada en forma irrevocable e irrestricta a COOPENAE R.L. para que a su solo criterio, gestione administrativamente ante los patronos y/o entes pagadores de las pensiones tanto de los deudores como de los fiadores, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del crédito. Asimismo, los deudores y fiadores autorizan a la Cooperativa para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la

cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al crédito que estuvieren pendientes de pago. **PAGO POR DOMICILIACIÓN:** La PARTE DEUDORA podrá autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas. **COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO:** En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada.

2. Cláusula B: Carga Financiera. En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito. La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores. i. **La Tasa de Interés Total Anual** inicial de este producto será de 21.73% calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC, la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta. ii. El detalle de TODOS los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, se denominen o no tasa de interés que se cobran a los consumidores, así como su frecuencia, asociadas al presente contrato, son los que se detallan de seguido y se desglosan de la siguiente manera:

1. Tasa de interés nominal variable es de: 11.50% anual (0.95% mensual)
2. Componentes ordinarios expresados de forma porcentual:

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Costo de manejo	Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito.	0.67	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto del crédito}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Patrimonio Institucional No Redimible	Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde hasta el 2.5% del monto del crédito	0.21	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto del crédito}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Póliza saldo deudor	Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada	0.65	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100.$	Mensual
Póliza patrimonial	Póliza de seguro para cubrir la construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento).	0.21	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100.$	Mensual

3. Componentes extraordinarios expresados de forma porcentual:

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios	Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado.	2.50	[[((Monto del cargo cobrado eventual/Saldo pendiente del crédito al momento del cargo) /Cantidad de cuotas restantes del crédito) x Monto de pagos por año] x 100.	Esporádico
Comisión por renuncia	Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejen de ser asociados a la Cooperativa por renuncia.	2	Tasa vigente del crédito (Tasa de referencia + Spread) + Porcentaje de castigo	Esporádico
Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional Redimible	Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés corriente y moratoria vigente.	4	Tasa vigente del crédito (Tasa de referencia + Spread) o Tasa Moratoria Vigente + Porcentaje de castigo	Esporádico

iii. TASA DE INTERÉS MORATORIO: Ante el caso de mora, sobre el saldo de la deuda se reconocerán intereses moratorios, iguales a la tasa de interés corriente pactada más un treinta por ciento. La tasa de interés moratorio que inicialmente y sobre la base de la tasa de interés corriente que se estipula, será del 14.95% anual (1.24% mensual), sin perjuicio de las eventuales variaciones, y se ajusta a lo dispuesto en los arts. 70 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional y 498 del Código de Comercio, ello de conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Reglamento N° 43270-MEIC. En caso de mora, COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas pactadas. En caso de que la parte deudora se atrase en el pago de las obligaciones de cualquiera de los préstamos garantizados por medio de esta hipoteca abierta, deberá cancelar los intereses moratorios que rijan para el préstamo respectivo al momento de su formalización, según la tasa aprobada previamente por COOPENAE R.L.

iv. La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta el 5% de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los \$12.

OTRAS DISPOSICIONES: A) Manifiesto que me obligo a cumplir con las disposiciones legales y reglamentarias aplicables a esta clase de operaciones, así como a cumplir con todas y cada una de las condiciones, requerimientos y exigencias establecidas en la aprobación del crédito, las cuales me han sido previamente comunicadas y que para toda clase de efectos legales forman parte integral de este contrato. Así mismo me comprometo a invertir los recursos del presente crédito de conformidad con el plan de

inversión presentado a la Cooperativa, sea _____, dejando autorizada a la Acreedora y a la Superintendencia General de Entidades Financieras para verificar y fiscalizar en la forma que lo consideren conveniente, la correcta inversión de los recursos financiados, sin que en ningún caso incurran éstos en responsabilidad por los resultados de esta inversión, ni por una indebida aplicación de esos recursos por parte del deudor. Si por razones atinentes al deudor una vez aprobado el crédito, se llegara a demostrar que algún o algunos de los componentes del plan de inversión aprobado no se están cumpliendo o se determinara la falsedad de cualquier información presentada a COOPENAE R.L. para el otorgamiento del crédito; podrá dar por vencido anticipadamente el plazo crédito y exigir el pago de las sumas debidas. B) Que autorizo expresamente a la Acreedora para que a través de cualquier intermediario del Sistema Bancario Nacional y de la SUGEF solicite información sobre el nivel de endeudamiento para establecer mi capacidad financiera. Cualquier dato falso que se pueda verificar de la información aportada por el deudor corroborado por la Acreedora ante las entidades citadas, será motivo suficiente para que la acreedora sin responsabilidad de su parte, suspenda el desembolso del préstamo si el mismo no ha sido girado, y de haberlo sido, ello será causal de vencimiento anticipado del plazo para el pago del crédito, pudiendo cobrarlo por la vía legal que corresponda. Como deudor acepto que en razón de lo anterior, será causal de pérdida de cualquier tipo de gastos en que hubiese incurrido para la tramitación del crédito. C) Dejo autorizada en forma expresa a la Acreedora para que en cualquier momento cargue y debite automáticamente de cualquiera de mis cuentas en la Cooperativa, los montos correspondientes para los siguientes eventos conforme con lo pactado en este contrato: i) pago de la cuota, ii) pago de las pólizas si las hubiera, iii) pago por concepto de cargos administrativos, gastos de formalización y contabilización del presente contrato, especialmente cuando el monto del crédito no alcanzare para cubrir la totalidad de los rubros y pagos que este tipo de operación conlleva de conformidad con lo establecido por COOPENAE R.L. y el respectivo plan de inversión. D) Sin perjuicio de que ante la mora en la atención del crédito por parte del deudor, COOPENAE R.L. tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a la inmediata compensación del saldo de la operación contra los certificados dados en garantía, autorizo expresamente e irrevocablemente a la Cooperativa para que a su criterio gestione en vía administrativa ante el ente pagador de mi salario, jubilación y/o pensión, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la afectiva cancelación del crédito. E) Cualquier suma que al finalizar este contrato –por cualquier causa - no fuere cubierta, podrá ser compensada por COOPENAE R.L. con débito a cualquiera de las cuentas a mi nombre lo cual autorizo en forma expresa; aceptando además para todos los efectos legales, administrativos y judiciales, que los saldos que reporte COOPENAE R.L. en su registros electrónicos o físicos referidos a este crédito, son los reales y efectivos, por lo que el documento que así lo consigne y la suma que refleje, es demostrativo del saldo a compensar. Igualmente convengo y acepto, que en caso de ejecución de este contrato, cualquier suma remanente podrá ser aplicada por COOPENAE R.L. a otras operaciones que yo tenga con dicha institución, independientemente de su estado, forma de pago, vencimiento y saldo. F) Me obligo a presentar en el momento en que COOPENAE R.L. lo requiera todo tipo de información que a juicio de COOPENAE R.L. facilite la supervisión del crédito y asegure un continuo flujo de información sobre mi situación financiera y negocios, permitiendo un adecuado monitoreo de mi inversión y sirva como alarma temprana de problemas financieros y futuros incumplimientos de mi parte. G) Conforme a lo reglamentado por la SUGEF, sobre límites de crédito a personas individuales y grupos de interés económico, me obligo a proporcionar a la Acreedora, la información necesaria en caso de que forme o sea parte de Grupos de Interés Económico, así como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan. Asimismo, faculto a COOPENAE R.L. para que investigue del modo que estime conveniente sobre las circunstancias precitadas. En caso de incumplimiento a lo establecido en esta cláusula, la Acreedora procederá conforme a lo dispuesto en este contrato y en su Reglamento de Crédito. H) **INFORMACIÓN:** Manifiesto que he recibido toda la información relativa a los términos y condiciones de este crédito, así como la explicación detallada, clara, veraz y suficiente, de todas las circunstancias y factores económicos, financieros y contables que pueden afectar o variar todos los términos y condiciones del crédito, tales como: el costo real del crédito, incidencias en el plazo, monto del crédito, tasa de interés corriente y moratorio, tasa de interés total anual y sus componentes, determinación de tramos de pago, montos de las cuotas para cancelar el crédito; factores que pueden incidir en la variación hacia la alza o baja de las tasas de interés corriente, moratoria y a su amortización;

por lo que reconozco expresamente que COOPENAE R.L me ha brindado toda la información que es relevante para mi decisión de consumo, en forma clara, veraz y suficiente, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo treinta y cuatro inciso B) de la Ley siete mil cuatrocientos setenta y dos. COOPENAE R.L a su criterio y libre elección podrá efectuar cualquiera de los pagos referidos en la sección PAGO DE LA OBLIGACIÓN, en cuyo caso me comprometo a reintegrar el monto correspondiente en forma inmediata una vez que COOPENAE R.L lo comunique. Queda establecido y aceptado por mi persona que además de la forma de pago pactada en este crédito, reconozco y cancelaré el monto aportado directamente por COOPENAE R.L para la atención de dichos pagos, reconociendo los correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al mismo tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los respectivos periodos; en la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos y sus intereses serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos dentro de la garantía que se dirá, lo cual acepto expresamente. En caso de que no reintegrara dichas sumas a COOPENAE R.L una vez que éste lo comunique por escrito, autorizo a COOPENAE R.L para dar por vencido anticipadamente el plazo y exigible la obligación en su totalidad conforme a los términos aquí pactados. I) **SEGURO DE PROTECCIÓN CREDITICIA.** Que me obligo (nos obligamos) a suscribir y pagar mientras la deuda subsista, la póliza correspondiente a RIESGOS PATRIMONIALES, para cubrir el saldo de la HIPOTECA DE PRIMER GRADO, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. Que me obligo (nos obligamos) a suscribir y pagar una póliza de saldos deudores que protege a los deudores de este tipo de operaciones para que en caso de muerte o incapacidad total o permanente del deudor el monto de esta póliza sea aplicado a las operaciones existentes a su nombre. Me obligo (nos obligamos) a mantener este seguro durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar, COOPENAE R.L exigirá la cobertura total de la obligación, por lo que el deudor queda obligado a cumplir con todas y cada una de las condiciones que exija el asegurador, por lo cual deberá proveer toda la información y realizar todas las pruebas que el ente asegurador solicite a efecto de la valoración respectiva. Si alguna de las coberturas fuere total o parcialmente denegada por el ente asegurador por cualquier razón y máxime cuando la causa fuera imputable a LA PARTE DEUDORA, se deja convenido y aceptado que COOPENAE R.L queda únicamente obligada a ajustar la cuota mensual por este concepto, eliminando o reduciendo el porcentaje destinado al pago de los seguros. En ese caso, para efectos de los créditos las operaciones quedarán sin la cobertura del seguro de protección crediticia, siendo improcedente cualquier reclamo ante la muerte del deudor. En este caso, si COOPENAE R.L hubiere deducido anticipadamente los pagos de la póliza por las sumas no aprobadas, quedará obligado a reintegrar los montos cobrados de más o sus diferencias. COOPENAE R.L podrá aceptar que el deudor a su libre elección sustituya la póliza anterior suscribiendo una póliza de vida e incapacidad permanente, en la que designe como beneficiario principal a COOPENAE R.L para que en el caso de muerte o incapacidad la indemnización se aplique prioritariamente a la cancelación del saldo de la operación. La PARTE DEUDORA manifiesta que conoce la posibilidad suscribir las referidas pólizas con cualquier ente asegurador y a través de un intermediario de seguros, ambos debidamente autorizados. En todos los casos deberá designarse a COOPENAE R.L. como beneficiario principal de dicha póliza. Las partes declaran conocer y aceptar en forma expresa todas las anteriores condiciones y regulaciones. Como deudor me obligo (nos obligamos) a mantener vigentes estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y pagar las sumas correspondientes por este concepto conjuntamente con las cuotas mensuales de los créditos. El monto a pagar mensualmente para mantener vigente dichos seguros, podrá variar de acuerdo a lo que disponga el ente asegurador, en cuyo caso el monto de la cuota mensual por este concepto se incrementará en la suma necesaria para cubrir esos aumentos. COOPENAE R.L podrá hacer por mi (nuestra) cuenta y de sus propios recursos cuando yo lo omitiera (nosotros lo omitiéramos), cualquiera de los indicados pagos, quedando establecido y aceptado que reconoceré y cancelaré (reconoceremos y cancelaremos), además del monto aportado directamente por COOPENAE R.L para la atención de las pólizas, los costos administrativos generados a éste a causa de mi (nuestro) incumplimiento durante el lapso que esta omisión se mantenga o prolongue; reconociendo los correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los periodos respectivos; no obstante, COOPENAE R.L podrá debitar en forma automática de cualquiera de mis cuentas y en cualquier momento, las

sumas correspondientes a los pagos realizados por su cuenta y que correspondían al deudor y garante, según el presente contrato. En la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos, dentro del saldo adeudado y la garantía que se dirá, lo cual acepto (aceptamos) expresamente. La vigencia de las pólizas queda sujeta a que el ente asegurador, luego de comprobar los requisitos y condiciones preestablecidas según el marco regulador de las mismas, acepte el aseguramiento, y a los alcances de esta aceptación. Declaro (declaramos) en forma expresa conocer dichas condiciones según información que en forma separada me ha brindado la Cooperativa. **J)** Declaro bajo la fe de juramento, que la información suministrada para cumplir con la Política de Conozca su Cliente y los requerimientos de información establecidos en la Ley número ocho mil doscientos cuatro, Ley sobre Estupefacientes, Sustancias Psicotrópicas, Drogas de Uso No Autorizado, Legitimación de Capitales, Actividades Conexas y Financiamiento del Terrorismo, es cierta, válida y vigente y que no se ha omitido datos que puedan haber provocado un análisis incorrecto por parte de la Cooperativa. Así mismo me comprometo a mantener actualizada la información indicada y a presentar cualquier otra que a juicio de COOPENAE R.L sea necesaria para cumplir con la normativa vigente en cada oportunidad que se requiera y notificarlo ante cualquier cambio o modificación. Por otra parte, cuando COOPENAE R.L así me lo requiera en cumplimiento de la Política Conozca a su cliente, me comprometo a presentarme a actualizar todos los datos requeridos. Sin perjuicio de lo anterior, en forma expresa autorizo a COOPENAE R.L para que en mi nombre y representación pueda solicitar la información personal que sea necesaria para actualizar los datos, requiriéndola a cualquier base de datos pública o privada nacional o extranjera, a cualquier otra entidad financiera, a cualquier oficina, órgano o ente de la administración pública, o a cualquier sujeto público o privado a quien se la hubiere suministrado. Esta autorización implica un relevo del deber de confidencialidad que pueda caberle al depositario de la información conforme aquí lo declaro y acepto, relevándolo de toda responsabilidad por el suministro que realice de sus datos a solicitud de COOPENAE R.L. **VENCIMIENTO ANTICIPADO. CAUSAS DE EXIGIBILIDAD DEL CRÉDITO.** COOPENAE R.L quedará facultada para tener vencido anticipadamente el plazo y exigible en su totalidad la suma adeudada con motivo de este crédito y para cobrar lo adeudado, en los siguientes casos: **a)** por la falta de pago de una sola de las cuotas mensuales consecutivas imputables a capital, intereses y pólizas, **b)** si la inversión a plazo dada en garantía no se hubiere llevado a cabo de acuerdo con lo convenido, o si en alguna forma se le impidiera a COOPENAE R.L realizar por medio de sus funcionarios las inspecciones y comprobaciones aquí establecidas, **c)** cambios desfavorables en la situación financiera del deudor que ponga en riesgo los intereses de la Cooperativa, **d)** cuando el deudor solicite o se les apruebe el nombramiento de un administrador judicial, interventor, curador o liquidador del deudor o de sus activos; por incapacidad o ausencia declarada o no del deudor; si el deudor hace cesión general en beneficio de acreedores, si incurriere en suspensión de pagos o es declarado en quiebra o insolvencia, si propone un convenio a sus acreedores, si presenta una petición voluntaria o si contra el deudor se presenta una petición de quiebra, convenio preventivo o administración por intervención judicial o se declare abierto cualquiera de los procesos concursales previstos en la normativa costarricense, **e)** por la desafiliación, por cualquier causa, del deudor como asociado de la Cooperativa, **f)** por el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, condiciones y compromisos contraídos en este contrato. **En cualquiera de los casos indicados, COOPENAE R.L de manera incondicional, inmediata e irrevocable realizará la compensación del saldo total adeudado de la operación crediticia contra la garantía de este contrato, produciéndose con tal compensación la extinción de la obligación aquí contraída y liberándose tanto al deudor como a COOPENAE R.L. de cualquier obligación producto de dicha operación. GARANTÍA.** Es garantía plena de la presente línea de crédito y del pago íntegro de todos los préstamos otorgados bajo esta, el **CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO** número _____ emitido por COOPENAE R.L, por la suma de _____ DÓLARES (\$) el cual se entrega debidamente endosado y/o cedidos los derechos, según corresponde, a favor de la Acreedora y que responderá por concepto de capital hasta por la suma de _____ DÓLARES (\$ _____). El CERTIFICADO DE DEPOSITO A PLAZO en garantía, el título o los títulos que eventualmente lo sustituyan, responderán por su valor facial por concepto de capital, y además proporcionalmente por los intereses corrientes y moratorios., pólizas y cualquier otro cargo que correspondiere.

El deudor autoriza a COOPENAE R.L a renovar a su vencimiento, en cada caso, el CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. entregado en garantía de esta línea de crédito así como los títulos que lo sustituyan. El CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. se renovará sucesivamente por otro u otros títulos similares de igual o mayor monto y moneda, emitido a su favor por COOPENAE R.L., o por un plazo mayor, menor o igual a criterio de la Cooperativa, en el entendido de que todos y cada uno de los nuevos CERTIFICADOS DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. que se emitieren durante la vigencia de esta obligación quedarán y continuarán respondiendo en los mismos términos y condiciones aquí establecidos, salvo acuerdo en contrario que deberá constar por escrito. Se advierte que de conformidad con lo dispuesto por el inciso i) **del Artículo quinientos treinta y tres del Código de Comercio**, COOPENAE R.L queda también autorizada por el deudor para cobrar los intereses y el principal del CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO, en caso de vencimiento, y si la obligación que garantiza fuese ya exigible, COOPENAE R.L efectuará aquel cobro con las condiciones dichas liquidando en el mismo acto la cuenta respectiva del deudor, como lo dispone dicho inciso i) del precitado numeral, lo que acepta expresamente el deudor, quien renuncia al domicilio, requerimientos de pago y a todo trámite al que sea legalmente posible renunciar. **CATEGORÍA DE RIESGO.** El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. Actualización de los datos: La PARTE DEUDORA y los fiadores se obligan a actualizar cuando así lo requiera COOPENAE R.L. cualquier documento relacionado con la aprobación de este crédito, asimismo autorizan a COOPENAE R.L. a revisarlos y/o solicitarlos ante las autoridades competentes. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. Sanción por información falsa: Cuando COOPENAE R.L., compruebe que la PARTE DEUDORA ha suministrado información falsa, incumplido el plan de inversión, o cualquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo y/o en el Reglamento General de Crédito, COOPENAE R.L. queda facultada tener por vencida la obligación y exigir la cancelación inmediata del saldo. Grupos de intereses económicos: La PARTE DEUDORA y propietario se obligan ante COOPENAE R.L., a proporcionar la información necesaria cuando formen o sean parte de grupos de interés económico, así como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan. Asimismo, facultan a COOPENAE R.L., para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas. De incumplir esta disposición COOPENAE R.L., queda autorizada tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. **DE LA CESIÓN DEL CRÉDITO.** De conformidad con el artículo cuatrocientos noventa y uno del Código de Comercio, cuatrocientos ochenta y tres mil ciento cuatro del Código Civil, los aquí contratantes en forma expresa, autorizan firme e irrevocablemente a COOPENAE R.L, para que en cualquier momento y dentro del plazo del presente crédito, pueda cederlo a un tercero con domicilio en Costa Rica o el exterior, renunciando a la notificación de dicha cesión y sin necesidad de consulta previa. **Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales:** Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales. **Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos.** Los medios a disposición del consumidor para solicitar información y para la atención de reclamos, así como los mecanismos, procedimientos y plazos de respuesta, son los siguientes: Las solicitudes de información y los reclamos que tenga un asociado pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en sucursales, ingreso de la inconformidad directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica 22579060, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de 10 días hábiles para la resolución de las solicitudes, quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez registrado el ingreso, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y finalmente resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado. Es entendido

por la parte deudora y por los fiadores, que este crédito se financia con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L. (artículo 16 a Ley 7391), por lo que en el evento de que los deudores y/o fiadores dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en 2 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

Se remitirá al menos una vez al mes estado de cuenta sin costo, conforme lo dispuesto en el Reglamento N° 43270-MEIC. Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor N° 7472 y su reglamento, en tratados, convenciones internacionales de las que Costa Rica sea parte, legislación interna ordinaria, reglamentos, principios generales de derecho, usos y costumbres. **NULIDAD PARCIAL.** La nulidad o ilegalidad, declaradas por autoridad competente de alguna de las estipulaciones del documento, no afectará la validez, eficacia, legalidad, y exigibilidad de las restantes estipulaciones. **LUGAR PARA ATENDER NOTIFICACIONES.** Señalo como domicilio contractual la dirección consignada en este documento. Asimismo, me comprometo a notificar a COOPENAE R.L cualquier cambio en mi domicilio. El préstamo aquí garantizado fue aprobado conforme a las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias que rigen a COOPENAE R.L. las cuales el deudor manifiesta conocer y las acepta en todos sus extremos. **MANIFESTACIÓN DE CIERRE.** Manifiesto que fui expresamente advertido del valor y trascendencia legal del contenido del presente documento de las cláusulas que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y de todas mis manifestaciones, las cuales comprendo y acepto en su totalidad.. Leo lo escrito, lo apruebo y lo suscribo de toda conformidad, en _____, el día _____ del mes _____ del año _____.

(Nombre completo, cédula de identidad y firma deudor)

CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO REVOLUTIVA CON FIDEICOMISO DE GARANTÍA

_____ - COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R. L.

Entre Nosotros:

- (i) MARIA YORLENI QUESADA BRIZUELA, mayor de edad, divorciada, contadora pública, con domicilio en Condominio Terralta, casa C-dos, Tres Ríos, Cartago, portadora de la cédula de identidad uno-novecientos veintisiete-setecientos sesenta y tres, en su condición de Gerente de Crédito, con facultades de Apoderada Generalísima sin límite de suma de Cooperativa Nacional de Educadores R.L. cédula jurídica tres-cero cero cuatro- cuarenta y cinco mil doscientos cinco, domiciliada en San José, calle Central avenidas Doce y Catorce, inscrita en el Departamento de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, mediante resolución número C-ciento cuarenta y ocho del dieciocho de noviembre de mil novecientos sesenta y seis; personería inscrita y vigente en el Registro Nacional, Sección de Personas Jurídicas, bajo las citas tomo dos mil veinticuatro, asiento dos mil cuatrocientos veintidós, consecutivo uno, secuencia uno; en adelante se denominará “ACREEDOR” “COOPENAE” del Fideicomiso de garantía que se menciona más adelante;
- (ii) El señor (**Nombre completo, estado civil, domicilio exacto-provincia, cantón, distrito y señas-cédula de identidad**), a título personal, quien en adelante se denominará “EL DEUDOR”;

Reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato; **MANIFESTAMOS:** Que es el deseo de las partes suscribir el presente CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO REVOLUTIVA CON FIDEICOMISO DE GARANTÍA el cual se regirá por las siguientes cláusulas y por las disposiciones legales del Título Primero, Capítulo Décimo Segundo, Libro Segundo del Código de Comercio:

UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo 16, ii. Denominación o nombre del contrato: Línea de crédito revolutiva FDC COL, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda colones, v. Plazo del financiamiento 12 meses.

ANTECEDENTES CONTRATO DE LÍNEA CRÉDITO

PRIMERO. Que los comparecientes hemos convenido en realizar el siguiente CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO REVOLUTIVA CON FIDEICOMISO DE GARANTÍA que se regirá por las Leyes de la República de Costa Rica y por siguientes cláusulas que se dirán.

SEGUNDO. Que la COOPERATIVA ACREEDORA, aprobó a favor de _____, una **LÍNEA DE CRÉDITO REVOLUTIVA, hasta por la suma de ₡_____ (_____ colones)**, cuyo plan de inversión es _____, garantizado de la siguiente manera: Fideicomiso de Garantía sobre el siguiente inmueble: _____, inscrito a nombre de _____, cédula de persona jurídica número _____, la cual responderá por el cien por ciento del crédito aprobado, pólizas de seguros, intereses, costas, comisiones, cargos y cualquier otro gasto, incluidos pero sin limitarse a todos aquellos en los que la Cooperativa acreedora incurra para la protección y recuperación de su acreencia, inmueble que es tomado para garantizar la línea de crédito revolutiva aprobada y todos los desembolsos o subpréstamos que se formalicen al amparo de esta, propiedad que será traspasada en el fideicomiso de garantía denominado FIDEICOMISO DE GARANTÍA - _____ - COOPENAE - _____ - _____”, mediante escritura pública, de lo cual las partes manifiestan desde ahora estar de acuerdo; razón por lo cual las partes acuerdan que las condiciones y términos para dicho crédito serán las siguientes:

CAPÍTULO SEGUNDO. CONSTITUCIÓN DE LÍNEA DE CRÉDITO REVOLUTIVA

Manifiesta el compareciente _____, de calidades dichas en su condición personal, que la **COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R L**, con cédula de persona jurídica número tres-cero cero cuatro-cero cuatro cinco dos cero cinco, de calidades dichas, en adelante denominado el "**ACREEDOR**", le ha otorgado un crédito abierto o línea de crédito revolutiva para _____, hasta por la suma de **₡_____ (_____ colones)**. Consecuentemente se constituye en DEUDOR del ACREEDOR por dicha suma de principal, más los correspondientes intereses y demás responsabilidades pecuniarias, con base en las disposiciones del Reglamento General de Crédito de COOPENAE, todo lo cual manifiesta la PARTE DEUDORA conocer y lo acepta como integrado a este contrato, así como bajo los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA – PRINCIPAL: El crédito abierto o línea de crédito revolutiva concedida por el ACREEDOR a LA PARTE DEUDORA es hasta por la suma de **₡_____ (_____ colones)**, en adelante el "**LÍNEA DE CRÉDITO REVOLUTIVA**".

Sobre el avance constructivo: La COOPERATIVA, desembolsará a la DEUDORA, los recursos autorizados bajo el siguiente procedimiento: (a) LA DEUDORA deberá enviar por escrito una solicitud de desembolso a la COOPERATIVA. (b) recibida la solicitud procederá COOPENAE a designar un perito para que verifique el avance de obra con base en el cronograma o plan de desembolso previamente aprobado por COOPENAE. El plan de desembolso para la presente operación el cual se encuentra aprobado por COOPENAE y es aceptado y conocido en un todo por LA DEUDORA, se describe de la siguiente manera: Presupuesto de Construcción. El costo de esa verificación será asumido en su totalidad por LA DEUDORA; (c) el o los desembolsos solicitados, serán girados por COOPENAE a LA DEUDORA, únicamente en el caso de que el perito designado emita un criterio favorable en cuanto al avance real de la obra y que se mantenga en todo momento el porcentaje de cobertura aprobado por COOPENAE para la presente facilidad crediticia. En ese sentido LA DEUDORA, se obliga expresamente a facilitar y coadyuvar con el perito, con el objetivo de que éste pueda ejercer sus

funciones de supervisión eficientemente; (d) LA DEUDORA, reconoce, acepta y autoriza a la COOPERATIVA para que deduzca del desembolso inicial la totalidad de los gastos de formalización, gastos legales, avalúo, comisiones, seguros, fiscalización de obra, cuota de capital y desembolso inicial; (e) LA DEUDORA acepta que cada desembolso de la presente facilidad crediticia, queda sujeto a la disponibilidad, por parte de la COOPERATIVA; (f) LA DEUDORA reconoce y acepta que COOPENAE se reserva el derecho de no efectuar desembolsos para girar el último diez por ciento del total de la facilidad crediticia autorizada hasta el momento en que el perito designado por COOPENAE apruebe y reciba la obra totalmente concluida.

SEGUNDA – DEL PLAZO: El plazo del presente crédito abierto o línea de crédito revolutiva será de 1 AÑO, a partir de la firma de este documento, siendo que a la fecha de vencimiento, cualquier suma adeudada en virtud de este PRESTAMO deberá haber quedado cancelada en su totalidad. Su fecha de inicio es _____ y su fecha de vencimiento es _____. El plazo de cada uno de los desembolsos o subpréstamos formalizados al amparo del crédito abierto o línea de crédito revolutiva será definido en el Contrato de Préstamo Mercantil respectivo tomando en cuenta las condiciones vigentes al momento de su otorgamiento, la actividad para la cual se solicita el crédito y el plan de inversión que sea autorizado por COOPENAE R.L.

TERCERA – FORMA DE PAGO:

Respecto de la fecha de inicio del pago de la operación: Tratándose de una línea de crédito revolutiva para capital de trabajo, una vez realizado el desembolso solicitado por el cliente, deberá la parte deudora realizar los pagos imputables a intereses, amortización al capital, y al pago de las pólizas de SALDOS DEUDORES y de RIESGOS PATRIMONIALES, es entendido que todo saldo pendiente de pago al vencimiento, deberá ser cubierto en su totalidad por la PARTE DEUDORA al cancelar la última cuota. La PARTE DEUDORA deja autorizada a COOPENAE R.L. para que, en caso necesario, aumente la cuota total mensual indicada, a efecto de cubrir los intereses causados y amortizar el préstamo en la cantidad necesaria. La imputación de pagos queda a juicio exclusivo de la Cooperativa Acreedora, 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 PARTE DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a los que está obligado a favor de la Cooperativa Acreedora o a quien eventualmente se le haya cedido el crédito de conformidad con lo establecido en la presente escritura, libres de cualquier deducción, impuesto, tasa, carga, gravamen, retención o contribución. Si COOPENAE estuviera obligado a deducir o retener suma alguna por cualquier motivo, la PARTE DEUDORA incrementará su pago de forma tal que la Cooperativa Acreedora reciba en todo caso la suma completa a que tiene derecho según los términos y condiciones aquí pactados, renunciando anticipada y expresamente a cualquier acción de subrogación o compensación derivada de este acto. La PARTE DEUDORA renuncia expresamente, aún en caso de fuerza mayor o caso fortuito a invocar cualquier acción, defensa, demanda o contrademanda para pagar a COOPENAE una suma menor o a suspender sus pagos o a pagar en una moneda distinta a la pactada.

Fracciones: En caso de que existan fracciones de cualquier naturaleza a favor de la PARTE DEUDORA, COOPENAE R.L., queda debidamente autorizada para aplicar ese monto al crédito aquí otorgado de la siguiente forma: Si la operación se encuentra al día las fracciones se aplican en abono al capital adeudado; si la operación se encuentra atrasada se procede primero a cancelar los gastos, intereses corrientes y moratorios y por último capital.

CUARTA. Pago de la obligación: El pago de cada crédito formalizado al amparo de este CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO REVOLUTIVA se realizará de acuerdo con los términos y condiciones pactados en el contrato de préstamo mercantil respectivo, según la actividad a financiar y el plan de inversión aprobado. El incumplimiento en el pago de uno o más de los créditos o de los intereses, pólizas o cualquier otro relacionado, en la forma pactada, darán por vencida y exigible la totalidad de la obligación y ejecutable la garantía. Una vez desembolsado cada sub-crédito éste deberá ser pagado por la parte deudora según se estructure en cada contrato mercantil, respecto del plazo y composición de las cuotas mensuales, ajustables, consecutivas y vencidas. La cuota mensual comprenderá los intereses vencidos, la amortización correspondiente, pólizas y demás relacionados. La última cuota de cada sub-crédito será por el saldo total de la respectiva obligación incluyendo el capital, los intereses y demás rubros adeudados a esa fecha. Todos los sub-créditos se entenderán vencidos y, por tanto, líquidos y exigibles con el vencimiento del plazo de la línea principal. La falta de pago de una de las cuotas de cualquiera de los sub-créditos dará derecho a la Cooperativa acreedora a tener por vencidos la operación principal y cada uno de los sub-créditos, facultándole para que solicite la ejecución de la garantía.

El incumplimiento del pago total de una ó más cuota (s) mensual (es) 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. LA DEUDORA 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 que deban cancelar LA DEUDORA, 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.

QUINTA – INTERESES CORRIENTES: El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa Básica Pasiva calculada por el Banco Central de Costa Rica, más un componente fijo o spread igual a 8,88 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 13,65% anual (1,13% mensual). Todo sin perjuicio de las eventuales modificaciones que el ACREEDOR queda expresamente facultada para aplicar según lo pactado en las respectivas cláusulas de este contrato de crédito.

Las condiciones de tasa de interés de cada préstamo garantizado con esta hipoteca abierta serán las que COOPENAE R.L. tenga definidas al momento de formalización del préstamo respectivo, de acuerdo con la actividad y el producto a financiar.

DOS. Cláusula B: Carga Financiera. En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito. La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores. **i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será de 24,70 por ciento** calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el

MEIC., la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta. **ii. Los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, se denominen o no tasa de interés que se cobran a los consumidores, así como su frecuencia, asociadas al presente contrato, se desglosan de la siguiente manera:** a) Tasa de interés nominal variable es de: 13,65 por ciento anual; b) **Componentes ordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito, **Porcentaje:** 0,67, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Patrimonio institucional no redimible, **Descripción:** Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde al 2.5% del monto del crédito, **Porcentaje:** 0,21, **Frecuencia:** única vez iii) **Denominación:** Póliza saldo deudor, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** 0,65, **Frecuencia:** mensual, iv) **Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir las construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** 0,21, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionado a la constitución del fideicomiso y otros actos notariales de la formalización del crédito, pagados al profesional, **Porcentaje:** 0,19, **Frecuencia:** única vez, vi) **Denominación:** Timbres, **Descripción:** Cargo relacionado a los Timbres de registro por la constitución del fideicomiso y otros actos relacionados a la formalización del crédito, **Porcentaje:** 0,23, **Frecuencia:** única vez, vii) **Denominación:** Avalúo, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** 0,25, **Frecuencia:** única vez, viii) **Denominación:** Fiscalización, **Descripción:** Cargo relacionado a la supervisión realizada por el perito para dar seguimiento del avance en la construcción financiada mediante crédito, por la Cooperativa, **Porcentaje:** 0,14, **Frecuencia:** cada vez que se realice, viii) **Denominación:** Comisión administración Fodempymes, **Descripción:** Cargo que cobra la fiduciaria por administración del bien fideicometido, **Porcentaje:** 0,01, **Frecuencia:** anual. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes ordinarios, con excepción de las pólizas, son las siguientes:**
$$\left[\frac{\text{Monto total del cargo cobrado}}{\text{Monto total del crédito aprobado}} \right] / \text{Cantidad total de años del crédito}$$
 por cien. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a las pólizas, son las siguientes:**
$$\left[\frac{\text{Monto total del cargo cobrado}}{\text{Monto total del activo asegurado}} \right] \times \text{Cantidad de pagos por año}$$
 por cien. c) **Componentes extraordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i. **Denominación:** Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado, **Porcentaje:** dos punto cinco **Frecuencia:** Esporádico. ii. **Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los

deudores y/o fiadores del crédito dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, **Porcentaje:** dos, **Frecuencia:** Esporádico. **iii. Denominación:** Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional no Redimible, **Descripción:** Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés corriente y moratoria vigente, **Porcentaje:** cuatro, **Frecuencia:** Esporádico. **Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios”, son las siguientes:** $\left[\left(\frac{\text{Monto total del cargo cobrado eventual/Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}}{\text{Cantidad total de cuotas restantes del crédito}} \right) \times \text{Cantidad de pagos por año} \right]$ por cien. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Comisión por Renuncia” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) + porcentaje de castigo. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional No Redimible” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) o tasa moratoria vigente + porcentaje de castigo.

SEXTA – INTERESES MORATORIOS

iii. Que, ante el caso de mora, reconocerá intereses moratorios a una tasa de interés moratorio equivalente a la tasa de interés corriente vigente más un treinta por ciento. En caso de mora, COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas mensuales aquí pactadas. La tasa de interés moratorio que inicialmente y sobre la base de la tasa de interés corriente que se estipula, será del 17.74 por ciento anual (1,47 por ciento mensual), sin perjuicio de las eventuales variaciones.

En caso de que la parte deudora se atrase en el pago de las obligaciones de cualquiera de los préstamos garantizados por medio de esta hipoteca abierta, deberá cancelar los intereses moratorios que rijan para el préstamo respectivo al momento de su formalización, según la tasa aprobada previamente por COOPENAE R.L.

iv. La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta el cinco por ciento de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los doce dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

SETIMA – CÁLCULO DE INTERESES: Para el cálculo de los intereses la tasa se divide entre trescientos sesenta y se multiplica por el número de días a que corresponde el pago.

OCTAVA – COMISIÓN: En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada. La imputación de pagos de la comisión prepago queda a juicio exclusivo de la ACREEDORA, lo que podrá

hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después de la subasta del bien dado en garantía.

NOVENA – DEL LUGAR DE PAGO: LA DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a que está obligada en virtud de este contrato en las oficinas del ACREEDOR, o en cualquiera de las sucursales que mantenga el ACREEDOR dentro y fuera de la República de Costa Rica. Todo pago deberá ser realizado en dinero efectivo o cheque y en día hábil que para los efectos de este contrato es cualquier día en que las oficinas del ACREEDOR estén abiertas al público. Tratándose de pago efectuado mediante cheque, el ACREEDOR se reserva la facultad de verificar la disponibilidad de fondos y respectivo cobro a fin de asegurar la liquidez del pago, en caso contrario, todo pago efectuado con cheques en los que no sea posible para el ACREEDOR efectuar su cobranza, se tendrá por no hecho y su libramiento implicará las sanciones penales que estipula la Ley. Asimismo, LA DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a que está obligada a favor del ACREEDOR o a quien eventualmente se le haya cedido el crédito de conformidad con lo establecido en este contrato, libres de cualquier deducción, impuesto, tasa, carga, gravamen, retención o contribución. Si LA DEUDORA estuviese obligada a deducir o retener suma alguna por cualquier motivo, ésta incrementará su pago de tal forma que el ACREEDOR reciba en todo caso la suma completa a que tiene derecho según los términos y condiciones de este documento. LA DEUDORA renuncia expresamente, aún en las circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, a invocar cualquier acción, defensa, demanda o contra-demanda de o para pagar a su ACREEDOR una suma menor, o a suspender sus pagos, o para pagar en una moneda que no sea la pactada.

Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla.

Autorización de rebajo de planilla y/o de cuentas de ahorro: Manifiesta la PARTE DEUDORA que sin perjuicio de que ante el evento de mora en el pago del Crédito COOPENAE tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a su inmediata ejecución, la PARTE DEUDORA deja expresamente autorizada y facultada en forma irrevocable e irrestricta a COOPENAE para que a su solo criterio, gestione administrativamente ante los patronos y/o entes pagadores de las pensiones de la PARTE DEUDORA, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del Crédito. Asimismo, la PARTE DEUDORA autoriza a la Cooperativa Acreedora para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al crédito que estuvieren pendientes de pago.

Pago por domiciliación: La PARTE DEUDORA podrá autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas.

DÉCIMA - OTRAS CONDICIONES DE PAGO A CARGO DE LA DEUDORA Y A FAVOR DEL ACREEDOR: Manifiesta LA DEUDORA que reconoce y acepta que los recursos desembolsados por el ACREEDOR para la presente facilidad crediticia deben ser retribuidos en la misma moneda en la que son girados. LA DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a que está obligada en virtud de este contrato en las oficinas de la COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R L, Costa Rica, entiéndase o en cualquiera de sus sucursales, en dólares, unidad monetaria de los Estados Unidos de América. Todo pago deberá ser realizado en dinero efectivo o cheque y en día hábil que para los efectos de este contrato es cualquier día en que las oficinas del ACREEDOR estén abiertas al público.

SEGUROS PROTECCIÓN CREDITICIA: Se hace constar que las sumas correspondientes a los seguros contratados en garantía colateral del Crédito podrán variar cuando así lo determine la Cooperativa Acreedora o ente asegurador, asimismo, la PARTE DEUDORA faculta a COOPENAE para que actualice el valor del inmueble frente a la aseguradora cuando corresponda. La PARTE DEUDORA se compromete a pagar mientras la deuda subsista, la póliza correspondiente a RIESGOS PATRIMONIALES, para cubrir el saldo del crédito mercantil que se otorga, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. LA PARTE DEUDORA se obliga a suscribir una póliza de SALDOS DEUDORES que protege a los deudores de este tipo de operaciones, para que, en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA, el monto de esta póliza sea aplicado a las operaciones existentes a su nombre. La PARTE DEUDORA se obliga a designar a COOPENAE como beneficiario principal irrevocable de dichas pólizas, a mantener estos seguros vigentes y al día durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y a entregar debidamente endosados a COOPENAE los documentos respectivos y sus renovaciones. En relación con esta cobertura de seguro son aplicables las siguientes condiciones y regulaciones que rigen la presente facilidad crediticia en lo que fuere pertinente: i.- Cuando la garantía del crédito sea real, COOPENAE se limitará a exigir la cobertura que en forma automática y sin requerimientos adicionales ni exámenes médicos apruebe la aseguradora, en el entendido de que la garantía será la que satisfaga eventualmente el pago de cualquier saldo adicional en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA. No obstante, lo anterior, si el monto del crédito fuere superior al monto establecido como automático por la aseguradora y la PARTE DEUDORA desea asegurar la totalidad de la obligación, será bajo su exclusiva determinación, debiendo cumplir con los trámites respectivos frente a la aseguradora y deberá proveer toda la información y realizar todas las pruebas que la aseguradora le solicite. Será solamente cuando COOPENAE sea informado por parte de la aseguradora que se aprobó y se encuentra aceptada la póliza y la PARTE DEUDORA entregue debidamente endosados a COOPENAE, los documentos respectivos y sus renovaciones, que se tendrá por asegurado el monto correspondiente de esta facilidad crediticia, por lo cual COOPENAE queda relevado de toda responsabilidad. ii.- Independientemente de la naturaleza de la garantía, cuando el monto del crédito fuere igual o inferior a la cobertura automática que sin requerimientos adicionales apruebe la aseguradora, el seguro se limitará al monto del principal. El monto de cobertura automática podrá incrementarse conforme a los ajustes que eventualmente realice la aseguradora, para lo cual la PARTE DEUDORA deberá en cada oportunidad hacer por su cuenta la solicitud formal del incremento, lo que conllevará a una modificación en la cuota de pago en la proporción correspondiente al seguro. iii.- La PARTE DEUDORA declara conocer y aceptar en forma expresa todas las anteriores condiciones y regulaciones. La PARTE DEUDORA se obliga a mantener vigentes estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y pagar las sumas correspondientes por este concepto juntamente con la cuota mensual del crédito. El monto para pagar mensualmente para mantener vigentes dichos seguros podrá variar de acuerdo con lo que disponga la aseguradora, en cuyo caso el monto de la cuota mensual por este concepto se incrementará en la suma necesaria para cubrir esos aumentos. COOPENAE queda expresamente facultada, más no será responsable ante la PARTE DEUDORA en caso que no lo haga, para hacer por cuenta de la PARTE DEUDORA y de sus propios recursos, cualquiera de los indicados pagos para cubrir las pólizas de seguro, cuando la PARTE DEUDORA lo hubiera omitido, quedando establecido y aceptado que la PARTE DEUDORA reconocerá y cancelará, además del monto aportado directamente por COOPENAE para la atención del pago de las pólizas, los costos administrativos generados a COOPENAE a causa del incumplimiento

de la PARTE DEUDORA durante el lapso que esta omisión se mantenga o prolongue, reconociendo además los correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los períodos respectivos; no obstante, COOPENAE podrá debitar en forma automática de cualquiera de las cuentas de la PARTE DEUDORA y en cualquier momento, las sumas correspondientes a los pagos realizados en nombre de la PARTE DEUDORA y que correspondía realizarlos al deudor, según el presente contrato, lo que deja desde ya autorizado anticipadamente la PARTE DEUDORA. En la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos, dentro del saldo adeudado y la garantía que se dirá, lo cual la PARTE DEUDORA acepta expresamente. La vigencia de las pólizas queda sujeta a que la aseguradora, luego de comprobar los requisitos y condiciones preestablecidas según el marco regulador de las mismas, acepte el aseguramiento, y a los alcances de esta aceptación. La PARTE DEUDORA declara en forma expresa conocer dichas condiciones según información que en forma separada le ha brindado la Cooperativa Acreedora, la aseguradora y/o el intermediario de seguros. Si alguna de las coberturas fuere total o parcialmente denegada por la aseguradora por cualquier razón y máxime cuando la causa fuera imputable a la PARTE DEUDORA, se deja convenido y aceptado que COOPENAE queda únicamente obligada a ajustar la cuota mensual por este concepto, eliminando o reduciendo el porcentaje o monto destinado al pago de las pólizas de seguros antes indicadas, siendo improcedente cualquier reclamo de la PARTE DEUDORA hacia COOPENAE. En este caso, si COOPENAE hubiere deducido los pagos por las sumas no aprobadas, quedará obligado únicamente a reintegrar los montos cobrados de más o sus diferencias. La PARTE DEUDORA manifiesta que conoce la posibilidad de suscribir las referidas pólizas con cualquier ente asegurador y a través de un intermediario de seguros, ambos debidamente autorizado, siempre y cuando dichas pólizas cumplan a cabalidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento General de Crédito de COOPENAE y las disposiciones vigentes en materia de seguro.

DÉCIMA PRIMERA – IMPUTACIÓN DE PAGOS: La imputación de pagos queda a juicio exclusivo de la Cooperativa Acreedora, lo que podrá hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después de la ejecución del bien dado en garantía.

DÉCIMA SEGUNDA - LOS DESEMBOLSOS: LA DEUDORA se compromete a aplicar los fondos desembolsados únicamente para efectos del cumplimiento del plan de inversión presentado al ACREEDOR.

DÉCIMO TERCERA– CASOS DE INCUMPLIMIENTO: LA DEUDORA conviene y acepta que la no inscripción en el Registro Nacional de la escritura que será firmada de manera conjunta con el presente contrato y que tiene por efecto traspasar la finca en garantía al fiduciario, por causas imputables a LA DEUDORA, tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el inmueble que por medio de este contrato se da en garantía; al igual que el no pago en tiempo y forma de los impuestos municipales, sobre bienes inmueble, sobre los activos, cuotas condominales, o impuestos de cualquier otra naturaleza que pesen sobre los inmueble que se traspasan, al igual que la falta de cumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pecuniarias o no a cargo de LA DEUDORA y que se estipulan en el presente documento, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida en forma anticipada y exigible toda la deuda.

El incumplimiento en lo anterior, se considera causal de vencimiento anticipado del PRÉSTAMO que dará derecho al

ACREEDOR de solicitar la ejecución del presente PRÉSTAMO. LA DEUDORA expresamente renuncia a su domicilio, a los requerimientos de pago, y valoran la finca dada en garantía para el evento de remate en el monto del capital adeudado de conformidad con lo que se indique en el Contrato de Fideicomiso de Garantía, pudiéndose en todo caso realizarse ventas o liquidaciones parciales del patrimonio fideicometido. El FIDEICOMITENTE será también responsable por la pronta inscripción del bien inmueble en propiedad fiduciaria.

DECIMO CUARTA - OTRAS CONDICIONES: I) El ACREEDOR podrá efectuar una revisión periódica de LA DEUDORA con base en su situación financiera o de cualquier otra disponibilidad que mantenga LA DEUDORA, procediendo a la evaluación de la situación financiera y de cualquier otro elemento que, a su exclusivo criterio considere necesario. Queda a criterio exclusivo del ACREEDOR, interrumpir la vigencia de la presente facilidad crediticia, si la información financiera no estuviere actualizada o si existieren circunstancias que así lo ameriten. II) El incumplimiento de las condiciones financieras requeridas y cualesquiera otras obligaciones a cargo de LA DEUDORA, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida y exigible anticipadamente la totalidad de la deuda y a cobrarla en su totalidad. III) Si algún Caso de Incumplimiento ocurre, La COOPERATIVA podrá, a su discreción, declarar vencidos e inmediatamente exigibles todos los préstamos y sus saldos insolutos adeudados a La COOPERATIVA, junto con cualquier otra suma pagadera de conformidad con este Contrato, sin necesidad de presentación, requerimiento, demanda, protesto ni notificación de ningún tipo, y ejercer todos los derechos que brinda la ley, por la ejecución del Fideicomiso de Garantía otorgado, por procedimientos ejecutivos, sumarios o de cualquier otra naturaleza o manera que escoja a su discreción, para todo lo cual LA DEUDORA deja desde ya renunciado su domicilio. Ninguna falta ó atraso por parte de La COOPERATIVA en ejecutar o ejercer cualquier derecho derivado del presente contrato, se interpretará como una renuncia de sus derechos o facultades que le corresponden de conformidad con este contrato y la ley. Todos los derechos contenidos en el presente Contrato, y cualesquiera garantías ofrecidas en él, son acumulativos, y pueden ser ejecutados conjunta o separadamente. El Incumplimiento de las condiciones financieras requeridas y cualesquiera otras obligaciones a cargo de LA DEUDORA con el ACREEDOR, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida y exigible el presente crédito anticipadamente, la totalidad de la deuda y cobrarla en su totalidad. De igual manera se tendrán por vencidas y exigibles el resto de operaciones financieras que LA DEUDORA mantenga con el ACREEDOR. De este modo el crédito que aquí se propone, está sujeto a la cláusula de vencimiento cruzado por incumplimiento de una o más de cualesquiera de las obligaciones con el ACREEDOR, de manera que en caso de que LA DEUDORA incumpla con cualesquiera de las obligaciones derivadas del crédito adquirido u otras facilidades crediticias otorgadas, constituirá causa de vencimiento de la facilidad crediticia otorgada por el ACREEDOR. LA DEUDORA aceptará que en cualquier caso en se declare en quiebra o presente una situación financiera de quiebra o le sea demandado el pago de sus obligaciones (por parte del La COOPERATIVA o cualquier otra institución financiera o prestatario) constituirá para el ACREEDOR causa de vencimiento anticipado, por lo que el ACREEDOR podrá finalizar la relación y exigir el pago de los saldos existentes, de acuerdo a las políticas y criterio del ACREEDOR. V) El bien dado en garantía no podrá ser cedido, vendido, ni gravados sin el expreso consentimiento del acreedor. VI) **En el caso de que la FIDEICOMITENTE y/o DEUDORA incumplan el presente contrato por falta de pago, o cualquier otra causal de incumplimiento establecida en el presente contrato, que sea causal de vencimiento anticipado, permitirá al acreedor o fideicomisario ordenarle al fiduciario en el caso que aplique, la ejecución del fideicomiso que más adelante se dirá, de forma tal que podrá ejecutar el ACREEDOR el bien inmueble dado en garantía, indicados en**

la siguiente cláusula. La garantía comprende cualquier exceso de cabida o mejoras presentes o futuras, realizadas por la PARTE DEUDORA o por terceras personas sobre el inmueble.

DÉCIMO QUINTA – GARANTÍAS. GARANTÍA REAL: Las garantías del presente PRESTAMO, serán de carácter real, en donde siempre deben existir bienes que permitan cubrir el **CIENTOS POR CIENTO** de los saldos de los montos de capital resultantes de todos los desembolsos que estén vigentes en el “PRÉSTAMO”. De común acuerdo, por escrito, entre las partes, podrán sustituirse, ampliarse, o modificarse las garantías aquí acordadas. En garantía del principal adeudado, cargos, gastos, 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 LA DEUDORA adquiere o llegare a adquirir con el ACREEDOR por esta operación crediticia o cualesquiera otras operaciones crediticias que se llegaren a tener con el ACREEDOR, ésta constituye a favor del ACREEDOR la siguiente garantía de carácter real: Fideicomiso de Garantía sobre la siguiente finca: i.- b Finca del partido de partido de _____, matrícula _____, derecho _____, inscrita a nombre de _____, cédula de persona jurídica número _____, la cual será traspasada en propiedad fiduciaria a favor de _____, entidad con cédula de persona jurídica número _____, en calidad de fiduciario.

DÉCIMA SEXTA - CESIÓN DEL NUEVO 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, LA DEUDORA 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 o los derechos que tenga como Fideicomisario y/o ACREEDOR, renunciando LA DEUDORA a la notificación de dicha cesión.

DÉCIMA SETIMA – OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DE LA DEUDORA: LA DEUDORA acuerda y expresamente se obliga, durante todo el plazo del presente PRÉSTAMO, a lo siguiente: TERMINOS Y CONDICIONES GENERALES: 1. PARA TODAS LAS DISPONIBILIDADES: i) LA DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente para que cualquier comisión, avalúo, especie fiscal, gasto de revisión de garantías, cheque devuelto, u otro gasto presente o futuro, relacionado directa o indirectamente con las disponibilidades crediticias vigentes, sean debitados de los depósitos de cualquier clase que mantenga LA DEUDORA o llegare a tener con esta institución; ii) A otorgar las garantías adicionales necesarias o en su defecto, a cancelar las disponibilidades vigentes, en la eventualidad de que el Acreedor, las autoridades reguladoras o cualquiera otra entidad con autoridad para ello, reclasificara la categoría del riesgo; iii) A suscribir y mantener vigente Seguro Patrimonial Comercial, Seguro Patrimonial Hogar y Seguro de Saldo Deudor. iv) El Acreedor podrá efectuar una revisión periódica LA DEUDORA con base en su situación financiera o de cualquier otra disponibilidad que mantenga LA DEUDORA, procediendo a la evaluación de la situación financiera y/o de cualquier otro elemento que, a su exclusivo criterio, considere necesario. Queda a criterio exclusivo del La COOPERATIVA, interrumpir la vigencia de la presente disponibilidad, si la información financiera no estuviera actualizada, o si existieran circunstancias que así lo ameriten; TERMINOS Y CONDICIONES PARTICULARES: 2. PRÉSTAMOS DIRECTOS: i) De la cancelación anticipada del préstamo. El Acreedor se reserva el derecho de cancelar anticipadamente la presente disponibilidad cuando a su

exclusivo criterio existieren las circunstancias que así lo justifiquen. ii) En caso de que al momento de la formalización de crédito el Acreedor determine que la garantía no alcanza el porcentaje de cobertura originalmente aprobado, LA DEUDORA deberá otorgar garantías adicionales a satisfacción del La COOPERATIVA. El costo de las valoraciones correrá por cuenta LA DEUDORA; iii) De la aplicación de los fondos. LA DEUDORA se compromete a aplicar los fondos desembolsados de la presente disponibilidad, únicamente para efectos del cumplimiento del plan de inversión presentado al acreedor. 3. RELACIONADAS CON LA GARANTÍA. i) El bien dado en garantía no podrá ser cedido, vendido, ni gravado sin el expreso consentimiento del Acreedor; ii) La PARTE DEUDORA se compromete, durante la vigencia del crédito, a mantener la finca garante en buen estado de uso y conservación. El Acreedor realizará inspecciones periódicas a la garantía ofrecida en la presente disponibilidad, de acuerdo con su criterio, a través de un funcionario especializado y de existir un faltante de valor en la garantía, el saldo al descubierto será exigible de inmediato. El costo de las valoraciones correrá por cuenta LA DEUDORA. iii) La DEUDORA se compromete a mantener asegurado las instalaciones y construcciones existentes en la finca otorgada en garantía, contra riesgo de incendio, rayo, terremoto o cualquier otra cobertura pertinente por las características del bien o de la zona geográfica en donde esté construido, según el monto indicado por LA DEUDORA a favor de La COOPERATIVA. El Acreedor se reserva el derecho de ampliar la cobertura de la póliza en cuanto a su monto o los riesgos que cubre; CONDICIONES REQUERIDAS: i) El incumplimiento de las condiciones financieras y cualesquiera otras obligaciones a cargo LA DEUDORA da derecho al La COOPERATIVA a tener por vencida y exigible anticipadamente la totalidad de la deuda y cobrarla en su totalidad;

DÉCIMO OCTAVA- Cese de relación asociativa: Dado que los créditos otorgados por la cooperativa se financian con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L.; en el evento de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito que aquí se constituye dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en dos puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

DÉCIMA NOVENA- Reclasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

VIGÉSIMA-OTRAS OBLIGACIONES

• Teléfono 2257-9060

• Whatsapp 8399-9999

• www.coopenae.fi.cr

 @coopenae

 @coopenaer

 @coopenae

Contrato tipo en trámite de homologación ante la Comisión Nacional del Consumidor

Reclasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

Actualización de los datos: La PARTE DEUDORA y los fiadores se obligan a actualizar cuando así lo requiera COOPENAE R.L. cualquier documento relacionado con la aprobación de este crédito, asimismo autorizan a COOPENAE R.L. a revisarlos y/o solicitarlos ante las autoridades competentes. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

Sanción por información falsa: Cuando **COOPENAE R.L.**, compruebe que la **PARTE DEUDORA** ha suministrado información falsa, incumplido el plan de inversión, o cualquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo y/o en el Reglamento General de Crédito, **COOPENAE R.L.** queda facultada tener por vencida la obligación y exigir la cancelación inmediata del saldo.

Grupos de intereses económicos: La **PARTE DEUDORA** y propietario se obligan ante **COOPENAE R.L.**, a proporcionar la información necesaria cuando formen o sean parte de grupos de interés económico, así como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan. Asimismo, facultan a **COOPENAE R.L.**, para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas. De incumplir esta disposición **COOPENAE R.L.**, queda autorizada tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

Garantías mobiliarias: Manifiesta LA PARTE DEUDORA bajo la fe de juramento que deja rendido en este instrumento y bajo advertencia de las sanciones con que la legislación penal castiga el perjurio, que en el inmueble que se da en garantía actualmente no existen suscritos contratos de garantía mobiliaria sobre bienes por incorporación o destino que describe el inciso sexto del artículo cinco de la Ley de Garantías Mobiliarias, número nueve mil doscientos cuarenta y seis; así como que respecto de esos bienes y de bienes futuros de esta naturaleza, en este acto hace renuncia expresa de derecho de constituir garantías mobiliarias sin contar previamente con la autorización por escrito de COOPENAE, mientras el crédito que ahora se constituye no haya sido cancelado.

VIGÉSIMA PRIMERA-NOTIFICACIONES, COMUNICACIONES Y REQUERIMIENTOS: Para efectos del contrato de Préstamo o del Fideicomiso, y de conformidad con el artículo ciento setenta y cuatro bis del Código Procesal Civil, y artículos veintidós y veintitrés de la Ley de Notificaciones Judiciales, las partes dejan señalada la dirección ya indicada en este documento, así mismo LA DEUDORA señala para oír notificaciones las direcciones indicadas en la comparecencia o al correo electrónico _____ Teléfono: _____, 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 este contrato, no implicará la del resto de las cláusulas las cuales se mantendrán en vigencia.

TRES. Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales: Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales.

CUATRO. Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos. Los medios de información y atención de reclamos a disposición del consumidor, así como los plazos de respuesta, son los siguientes: Las solicitudes de información y/o reclamos que tenga un asociado pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en sucursales, directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica dos dos cinco siete nueve cero seis cero, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de diez días hábiles para atender solicitudes y para la resolución de las quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez registrado el ingreso, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y finalmente resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado.

Estado de cuenta: Se remitirá al DEUDOR al menos una vez al mes, sin costo, el estado de cuenta del crédito, conforme lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo cuarentay tres mil doscientos setenta-MEIC.

Derechos y obligaciones del consumidor: Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley siete mil cuatrocientos setenta y dos y su reglamentación.

En fe de lo anterior, firmamos en tres originales de igual tenor y valor legal en la Ciudad de San José, República de Costa Rica, el día _____ de _____ del año DOS MIL _____.

(NOMBRE COMPLETO)

PARTE DEUDORA

MARIA YORLENI QUESADA BRIZUELA

ACREEDORA

COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R.L.

CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO REVOLUTIVA CON FIDEICOMISO DE GARANTÍA

_____ - **COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R. L.**

Entre Nosotros:

- (i) MARIA YORLENI QUESADA BRIZUELA, mayor de edad, divorciada, contadora pública, con domicilio en Condominio Terralta, casa C-dos, Tres Ríos, Cartago, portadora de la cédula de identidad uno-novecientos veintisiete-setecientos sesenta y tres, en su condición de Gerente de Crédito, con facultades de Apoderada Generalísima sin límite de suma de Cooperativa Nacional de Educadores R.L. cédula jurídica tres-cero cero cuatro- cuarenta y cinco mil doscientos cinco, domiciliada en San José, calle Central avenidas Doce y Catorce, inscrita en el Departamento de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, mediante resolución número C-ciento cuarenta y ocho del dieciocho de noviembre de mil novecientos sesenta y seis; personería inscrita y vigente en el Registro Nacional, Sección de Personas Jurídicas, bajo las citas tomo dos mil veinticuatro, asiento dos mil cuatrocientos veintidós, consecutivo uno, secuencia uno; en adelante se denominará “**ACREEDOR**” “**COOPENAE**” del Fideicomiso de garantía que se menciona más adelante;
- (ii) El señor (**Nombre completo, estado civil, domicilio exacto-provincia, cantón, distrito y señas-cédula de identidad**), a título personal, quien en adelante se denominará “**EL DEUDOR**”;

Reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato; **MANIFESTAMOS:** Que es el deseo de las partes suscribir el presente CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO REVOLUTIVA CON FIDEICOMISO DE GARANTÍA el cual se regirá por las siguientes cláusulas y por las disposiciones legales del Título Primero, Capítulo Décimo Segundo, Libro Segundo del Código de Comercio:

UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo 20, ii. Denominación o nombre del contrato: Línea de crédito revolutiva FDC DOL, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda dólares, v. Plazo del financiamiento 12 meses.

ANTECEDENTES CONTRATO DE LÍNEA CRÉDITO

PRIMERO. Que los comparecientes hemos convenido en realizar el siguiente CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO REVOLUTIVA CON FIDEICOMISO DE GARANTÍA que se regirá por las Leyes de la República de Costa Rica y por siguientes cláusulas que se dirán.

SEGUNDO. Que la COOPERATIVA ACREEDORA, aprobó a favor de _____, una **LÍNEA DE CRÉDITO REVOLUTIVA, hasta por la suma de \$ _____** (_____ **dólares**), cuyo plan de inversión es _____, garantizado de la siguiente manera: Fideicomiso de Garantía sobre el siguiente inmueble: _____, inscrito a nombre de _____, cédula de persona jurídica número _____, la cual responderá por el cien por ciento del crédito aprobado, pólizas de seguros, intereses, costas, comisiones, cargos y cualquier otro gasto, incluidos pero sin limitarse a todos aquellos en los que la Cooperativa acreedora incurra para la protección y recuperación de su acreencia, inmueble que es tomado para garantizar la línea de crédito revolutiva aprobada y todos los desembolsos o subpréstamos que se formalicen al amparo de esta, propiedad que será traspasada en el fideicomiso de garantía denominado FIDEICOMISO DE GARANTÍA - _____ - COOPENAE - _____ - _____ - _____”, mediante escritura pública, de lo cual las partes manifiestan desde ahora estar de acuerdo; razón por lo cual las partes acuerdan que las condiciones y términos para dicho crédito serán las siguientes:

CAPÍTULO SEGUNDO. CONSTITUCIÓN DE LÍNEA DE CRÉDITO REVOLUTIVA

Manifiesta el compareciente _____, de calidades dichas en su condición personal, que la **COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R L**, con cédula de persona jurídica número tres-cero cero cuatro-cero cuatro cinco dos cero cinco, de calidades dichas, en adelante denominado el "**ACREEDOR**", le ha otorgado un crédito abierto o línea de crédito revolutiva para _____, hasta por la suma de \$ _____ (_____ **dólares**). Consecuentemente se constituye en DEUDOR del ACREEDOR por dicha suma de principal, más los correspondientes intereses y demás responsabilidades pecuniarias, con base en las disposiciones del Reglamento General de Crédito de COOPENAE, todo lo cual manifiesta la PARTE DEUDORA conocer y lo acepta como integrado a este contrato, así como bajo los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA – PRINCIPAL: El crédito abierto o línea de crédito revolutiva concedida por el ACREEDOR a LA PARTE DEUDORA es hasta por la suma de \$ _____ (_____ **dólares**), en adelante el "**LÍNEA DE CRÉDITO REVOLUTIVA**".

Sobre el avance constructivo: La COOPERATIVA, desembolsará a la DEUDORA, los recursos autorizados bajo el siguiente procedimiento: (a) LA DEUDORA deberá enviar por escrito una solicitud de desembolso a la COOPERATIVA. (b) recibida la solicitud procederá COOPENAE a designar un perito para que verifique el avance de obra con base en el cronograma o plan de desembolso previamente aprobado por COOPENAE. El plan de desembolso para la presente operación el cual se encuentra aprobado por COOPENAE y es aceptado y conocido en un todo por LA DEUDORA, se describe de la siguiente manera: Presupuesto de Construcción. El costo de esa verificación será asumido en su totalidad por LA DEUDORA; (c) el o los desembolsos solicitados, serán girados por COOPENAE a LA DEUDORA, únicamente en el caso de que el perito designado emita un criterio favorable en cuanto al avance real de la obra y que se mantenga en todo momento el porcentaje de cobertura aprobado por COOPENAE para la presente facilidad crediticia. En ese sentido LA DEUDORA, se obliga expresamente a facilitar y coadyuvar con el perito, con el objetivo de que éste pueda ejercer sus

funciones de supervisión eficientemente; (d) LA DEUDORA, reconoce, acepta y autoriza a la COOPERATIVA para que deduzca del desembolso inicial la totalidad de los gastos de formalización, gastos legales, avalúo, comisiones, seguros, fiscalización de obra, cuota de capital y desembolso inicial; (e) LA DEUDORA acepta que cada desembolso de la presente facilidad crediticia, queda sujeto a la disponibilidad, por parte de la COOPERATIVA; (f) LA DEUDORA reconoce y acepta que COOPENAE se reserva el derecho de no efectuar desembolsos para girar el último diez por ciento del total de la facilidad crediticia autorizada hasta el momento en que el perito designado por COOPENAE apruebe y reciba la obra totalmente concluida.

SEGUNDA – DEL PLAZO: El plazo del presente crédito abierto o línea de crédito revolutiva será de 1 AÑO, a partir de la firma de este documento, siendo que a la fecha de vencimiento, cualquier suma adeudada en virtud de este PRESTAMO deberá haber quedado cancelada en su totalidad. Su fecha de inicio es _____ y su fecha de vencimiento es _____. El plazo de cada uno de los desembolsos o subpréstamos formalizados al amparo del crédito abierto o línea de crédito revolutiva será definido en el Contrato de Préstamo Mercantil respectivo tomando en cuenta las condiciones vigentes al momento de su otorgamiento, la actividad para la cual se solicita el crédito y el plan de inversión que sea autorizado por COOPENAE R.L.

TERCERA – FORMA DE PAGO:

Respecto de la fecha de inicio del pago de la operación: Tratándose de una línea de crédito revolutiva para capital de trabajo, una vez realizado el desembolso solicitado por el cliente, deberá la parte deudora realizar los pagos imputables a intereses, amortización al capital, y al pago de las pólizas de SALDOS DEUDORES y de RIESGOS PATRIMONIALES, es entendido que todo saldo pendiente de pago al vencimiento, deberá ser cubierto en su totalidad por la PARTE DEUDORA al cancelar la última cuota. La PARTE DEUDORA deja autorizada a COOPENAE R.L. para que, en caso necesario, aumente la cuota total mensual indicada, a efecto de cubrir los intereses causados y amortizar el préstamo en la cantidad necesaria. La imputación de pagos queda a juicio exclusivo de la Cooperativa Acreedora, 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 PARTE DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a los que está obligado a favor de la Cooperativa Acreedora o a quien eventualmente se le haya cedido el crédito de conformidad con lo establecido en la presente escritura, libres de cualquier deducción, impuesto, tasa, carga, gravamen, retención o contribución. Si COOPENAE estuviera obligado a deducir o retener suma alguna por cualquier motivo, la PARTE DEUDORA incrementará su pago de forma tal que la Cooperativa Acreedora reciba en todo caso la suma completa a que tiene derecho según los términos y condiciones aquí pactados, renunciando anticipada y expresamente a cualquier acción de subrogación o compensación derivada de este acto. La PARTE DEUDORA renuncia expresamente, aún en caso de fuerza mayor o caso fortuito a invocar cualquier acción, defensa, demanda o contrademanda para pagar a COOPENAE una suma menor o a suspender sus pagos o a pagar en una moneda distinta a la pactada.

Fracciones: En caso de que existan fracciones de cualquier naturaleza a favor de la PARTE DEUDORA, COOPENAE R.L., queda debidamente autorizada para aplicar ese monto al crédito aquí otorgado de la siguiente forma: Si la operación se encuentra al día las fracciones se aplican en abono al capital adeudado; si la operación se encuentra atrasada se procede primero a cancelar los gastos, intereses corrientes y moratorios y por último capital.

CUARTA. Pago de la obligación: El pago de cada crédito formalizado al amparo de este CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO REVOLUTIVA se realizará de acuerdo con los términos y condiciones pactados en el contrato de préstamo mercantil respectivo, según la actividad a financiar y el plan de inversión aprobado. El incumplimiento en el pago de uno o más de los créditos o de los intereses, pólizas o cualquier otro relacionado, en la forma pactada, darán por vencida y exigible la totalidad de la obligación y ejecutable la garantía. Una vez desembolsado cada sub-crédito éste deberá ser pagado por la parte deudora según se estructure en cada contrato mercantil, respecto del plazo y composición de las cuotas mensuales, ajustables, consecutivas y vencidas. La cuota mensual comprenderá los intereses vencidos, la amortización correspondiente, pólizas y demás relacionados. La última cuota de cada sub-crédito será por el saldo total de la respectiva obligación incluyendo el capital, los intereses y demás rubros adeudados a esa fecha. Todos los sub-créditos se entenderán vencidos y, por tanto, líquidos y exigibles con el vencimiento del plazo de la línea principal. La falta de pago de una de las cuotas de cualquiera de los sub-créditos dará derecho a la Cooperativa acreedora a tener por vencidos la operación principal y cada uno de los sub-créditos, facultándole para que solicite la ejecución de la garantía.

El incumplimiento del pago total de una ó más cuota (s) mensual (es) 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. LA DEUDORA 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 que deban cancelar LA DEUDORA, 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.

QUINTA – INTERESES CORRIENTES: El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa PRIME publicada por el Banco Central de Costa Rica, más un componente fijo o spread igual a 3,00 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 11,50% anual (0,95% mensual). Todo sin perjuicio de las eventuales modificaciones que el ACREEDOR queda expresamente facultada para aplicar según lo pactado en las respectivas cláusulas de este contrato de crédito.

Las condiciones de tasa de interés de cada préstamo garantizado con esta hipoteca abierta serán las que COOPENAE R.L. tenga definidas al momento de formalización del préstamo respectivo, de acuerdo con la actividad y el producto a financiar.

DOS. Cláusula B: Carga Financiera. En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito. La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores. **i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será de 22,55 por ciento** calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC., la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada mensualmente al

consumidor en sus estados de cuenta. **ii. Los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, se denominen o no tasa de interés que se cobran a los consumidores, así como su frecuencia, asociadas al presente contrato, se desglosan de la siguiente manera:** a) Tasa de interés nominal variable es de: 11,50 por ciento anual; b) **Componentes ordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito, **Porcentaje:** 0,67, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Patrimonio institucional no redimible, **Descripción:** Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde al 2.5% del monto del crédito, **Porcentaje:** 0,21, **Frecuencia:** única vez iii) **Denominación:** Póliza saldo deudor, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** 0,65, **Frecuencia:** mensual, iv) **Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir las construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** 0,21, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionado a la constitución del fideicomiso y otros actos notariales de la formalización del crédito, pagados al profesional, **Porcentaje:** 0,19, **Frecuencia:** única vez, vi) **Denominación:** Timbres, **Descripción:** Cargo relacionado a los Timbres de registro por la constitución del fideicomiso y otros actos relacionados a la formalización del crédito, **Porcentaje:** 0,23, **Frecuencia:** única vez, vii) **Denominación:** Avalúo, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** 0,25, **Frecuencia:** única vez, viii) **Denominación:** Fiscalización, **Descripción:** Cargo relacionado a la supervisión realizada por el perito para dar seguimiento del avance en la construcción financiada mediante crédito, por la Cooperativa, **Porcentaje:** 0,14, **Frecuencia:** cada vez que se realice, ix) **Denominación:** Comisión administración Fodempymes, **Descripción:** Cargo que cobra la fiduciaria por administración del bien fideicometido, **Porcentaje:** 0,01, **Frecuencia:** anual. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes ordinarios, con excepción de las pólizas, son las siguientes:** [(Monto total del cargo cobrado/Monto total del crédito aprobado) /Cantidad total de años del crédito] por cien. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a las pólizas, son las siguientes:** [(Monto total del cargo cobrado/Monto total del activo asegurado) x Cantidad de pagos por año] por cien. c) **Componentes extraordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i. **Denominación:** Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado, **Porcentaje:** dos punto cinco **Frecuencia:** Esporádico. ii. **Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, **Porcentaje:** dos, **Frecuencia:** Esporádico. iii. **Denominación:** Penalización por

incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional no Redimible, **Descripción:** Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés corriente y moratoria vigente, **Porcentaje:** cuatro, **Frecuencia:** Esporádico. **Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios”, son las siguientes:**
$$\left[\left(\frac{\text{Monto total del cargo cobrado eventual} / \text{Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}}{\text{Cantidad total de cuotas restantes del crédito}} \right) \times \text{Cantidad de pagos por año} \right] \text{ por cien.}$$
 Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Comisión por Renuncia” son: Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) + porcentaje de castigo. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional No Redimible” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) o tasa moratoria vigente + porcentaje de castigo.

SEXTA – INTERESES MORATORIOS

iii. Que, ante el caso de mora, reconocerá intereses moratorios a una tasa de interés moratorio equivalente a la tasa de interés corriente vigente más un treinta por ciento. En caso de mora, COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas mensuales aquí pactadas. La tasa de interés moratorio que inicialmente y sobre la base de la tasa de interés corriente que se estipula, será del 14,95 por ciento anual (1,24 por ciento mensual), sin perjuicio de las eventuales variaciones.

En caso de que la parte deudora se atrase en el pago de las obligaciones de cualquiera de los préstamos garantizados por medio de esta hipoteca abierta, deberá cancelar los intereses moratorios que rijan para el préstamo respectivo al momento de su formalización, según la tasa aprobada previamente por COOPENAE R.L.

iv. La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta el cinco por ciento de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los doce dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

SETIMA – CÁLCULO DE INTERESES: Para el cálculo de los intereses la tasa se divide entre trescientos sesenta y se multiplica por el número de días a que corresponde el pago.

OCTAVA – COMISIÓN: En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada. La imputación de pagos de la comisión prepago queda a juicio exclusivo de la **ACREEDORA**, lo que podrá hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después de la subasta del bien dado en garantía.

NOVENA – DEL LUGAR DE PAGO: LA DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a que está obligada en virtud de este contrato en las oficinas del ACREEDOR, o en cualquiera de las sucursales que mantenga el ACREEDOR dentro y fuera de la República de Costa Rica. Todo pago deberá ser realizado en dinero efectivo o cheque y en día hábil que para los efectos de este contrato es cualquier día en que las oficinas del ACREEDOR estén abiertas al público. Tratándose de pago efectuado mediante cheque, el ACREEDOR se reserva la facultad de verificar la disponibilidad de fondos y respectivo cobro a fin de asegurar la liquidez del pago, en caso contrario, todo pago efectuado con cheques en los que no sea posible para el ACREEDOR efectuar su cobranza, se tendrá por no hecho y su libramiento implicará las sanciones penales que estipula la Ley. Asimismo, LA DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a que está obligada a favor del ACREEDOR o a quien eventualmente se le haya cedido el crédito de conformidad con lo establecido en este contrato, libres de cualquier deducción, impuesto, tasa, carga, gravamen, retención o contribución. Si LA DEUDORA estuviese obligada a deducir o retener suma alguna por cualquier motivo, ésta incrementará su pago de tal forma que el ACREEDOR reciba en todo caso la suma completa a que tiene derecho según los términos y condiciones de este documento. LA DEUDORA renuncia expresamente, aún en las circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, a invocar cualquier acción, defensa, demanda o contra-demanda de o para pagar a su ACREEDOR una suma menor, o a suspender sus pagos, o para pagar en una moneda que no sea la pactada.

Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla.

Autorización de rebajo de planilla y/o de cuentas de ahorro: Manifiesta la PARTE DEUDORA que sin perjuicio de que ante el evento de mora en el pago del Crédito COOPENAE tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a su inmediata ejecución, la PARTE DEUDORA deja expresamente autorizada y facultada en forma irrevocable e irrestricta a COOPENAE para que a su solo criterio, gestione administrativamente ante los patronos y/o entes pagadores de las pensiones de la PARTE DEUDORA, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del Crédito. Asimismo, la PARTE DEUDORA autoriza a la Cooperativa Acreedora para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al crédito que estuvieren pendientes de pago.

Pago por domiciliación: La PARTE DEUDORA podrá autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas.

DÉCIMA - OTRAS CONDICIONES DE PAGO A CARGO DE LA DEUDORA Y A FAVOR DEL ACREEDOR: Manifiesta LA DEUDORA que reconoce y acepta que los recursos desembolsados por el ACREEDOR para la presente facilidad crediticia deben ser retribuidos en la misma moneda en la que son girados. LA DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a que está obligada en virtud de este contrato en las oficinas de la COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R L, Costa Rica, entiéndase o en cualquiera de sus sucursales, en dólares, unidad monetaria de los Estados Unidos de América. Todo pago deberá ser realizado en dinero efectivo o cheque y en día hábil que para los efectos de este contrato es cualquier día en que las oficinas del ACREEDOR estén abiertas al público.

SEGUROS PROTECCIÓN CREDITICIA: Se hace constar que las sumas correspondientes a los seguros contratados en garantía colateral del Crédito podrán variar cuando así lo determine la Cooperativa Acreedora o ente asegurador, asimismo, la PARTE DEUDORA faculta a COOPENAE para que actualice el valor del inmueble frente a la aseguradora cuando corresponda. La PARTE DEUDORA se compromete a pagar mientras la deuda subsista, la póliza correspondiente a RIESGOS PATRIMONIALES, para cubrir el saldo del crédito mercantil que se otorga, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. LA PARTE DEUDORA se obliga a suscribir una póliza de SALDOS DEUDORES que protege a los deudores de este tipo de operaciones, para que, en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA, el monto de esta póliza sea aplicado a las operaciones existentes a su nombre. La PARTE DEUDORA se obliga a designar a COOPENAE como beneficiario principal irrevocable de dichas pólizas, a mantener estos seguros vigentes y al día durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y a entregar debidamente endosados a COOPENAE los documentos respectivos y sus renovaciones. En relación con esta cobertura de seguro son aplicables las siguientes condiciones y regulaciones que rigen la presente facilidad crediticia en lo que fuere pertinente: i.- Cuando la garantía del crédito sea real, COOPENAE se limitará a exigir la cobertura que en forma automática y sin requerimientos adicionales ni exámenes médicos apruebe la aseguradora, en el entendido de que la garantía será la que satisfaga eventualmente el pago de cualquier saldo adicional en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA. No obstante, lo anterior, si el monto del crédito fuere superior al monto establecido como automático por la aseguradora y la PARTE DEUDORA desea asegurar la totalidad de la obligación, será bajo su exclusiva determinación, debiendo cumplir con los trámites respectivos frente a la aseguradora y deberá proveer toda la información y realizar todas las pruebas que la aseguradora le solicite. Será solamente cuando COOPENAE sea informado por parte de la aseguradora que se aprobó y se encuentra aceptada la póliza y la PARTE DEUDORA entregue debidamente endosados a COOPENAE, los documentos respectivos y sus renovaciones, que se tendrá por asegurado el monto correspondiente de esta facilidad crediticia, por lo cual COOPENAE queda relevado de toda responsabilidad. ii.- Independientemente de la naturaleza de la garantía, cuando el monto del crédito fuere igual o inferior a la cobertura automática que sin requerimientos adicionales apruebe la aseguradora, el seguro se limitará al monto del principal. El monto de cobertura automática podrá incrementarse conforme a los ajustes que eventualmente realice la aseguradora, para lo cual la PARTE DEUDORA deberá en cada oportunidad hacer por su cuenta la solicitud formal del incremento, lo que conllevará a una modificación en la cuota de pago en la proporción correspondiente al seguro. iii.- La PARTE DEUDORA declara conocer y aceptar en forma expresa todas las anteriores condiciones y regulaciones. La PARTE DEUDORA se obliga a mantener vigentes estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y pagar las sumas correspondientes por este concepto juntamente con la cuota mensual del crédito. El monto para pagar mensualmente para mantener vigentes dichos seguros podrá variar de acuerdo con lo que disponga la aseguradora, en cuyo caso el monto de la cuota mensual por este concepto se incrementará en la suma necesaria para cubrir esos aumentos. COOPENAE queda expresamente facultada, más no será responsable ante la PARTE DEUDORA en caso que no lo haga, para hacer por cuenta de la PARTE DEUDORA y de sus propios recursos, cualquiera de los indicados pagos para cubrir las pólizas de seguro, cuando la PARTE DEUDORA lo hubiera omitido, quedando establecido y aceptado que la PARTE DEUDORA reconocerá y cancelará, además del monto aportado directamente por COOPENAE para la atención del pago de las pólizas, los costos administrativos generados a COOPENAE a causa del incumplimiento de la PARTE DEUDORA durante el lapso que esta omisión se mantenga o prolongue, reconociendo además los

correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los períodos respectivos; no obstante, COOPENAE podrá debitar en forma automática de cualquiera de las cuentas de la PARTE DEUDORA y en cualquier momento, las sumas correspondientes a los pagos realizados en nombre de la PARTE DEUDORA y que correspondía realizarlos al deudor, según el presente contrato, lo que deja desde ya autorizado anticipadamente la PARTE DEUDORA. En la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos, dentro del saldo adeudado y la garantía que se dirá, lo cual la PARTE DEUDORA acepta expresamente. La vigencia de las pólizas queda sujeta a que la aseguradora, luego de comprobar los requisitos y condiciones preestablecidas según el marco regulador de las mismas, acepte el aseguramiento, y a los alcances de esta aceptación. La PARTE DEUDORA declara en forma expresa conocer dichas condiciones según información que en forma separada le ha brindado la Cooperativa Acreedora, la aseguradora y/o el intermediario de seguros. Si alguna de las coberturas fuere total o parcialmente denegada por la aseguradora por cualquier razón y máxime cuando la causa fuera imputable a la PARTE DEUDORA, se deja convenido y aceptado que COOPENAE queda únicamente obligada a ajustar la cuota mensual por este concepto, eliminando o reduciendo el porcentaje o monto destinado al pago de las pólizas de seguros antes indicadas, siendo improcedente cualquier reclamo de la PARTE DEUDORA hacia COOPENAE. En este caso, si COOPENAE hubiere deducido los pagos por las sumas no aprobadas, quedará obligado únicamente a reintegrar los montos cobrados de más o sus diferencias. La PARTE DEUDORA manifiesta que conoce la posibilidad de suscribir las referidas pólizas con cualquier ente asegurador y a través de un intermediario de seguros, ambos debidamente autorizado, siempre y cuando dichas pólizas cumplan a cabalidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento General de Crédito de COOPENAE y las disposiciones vigentes en materia de seguro.

DÉCIMA PRIMERA – IMPUTACIÓN DE PAGOS: La imputación de pagos queda a juicio exclusivo de la Cooperativa Acreedora, lo que podrá hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después de la ejecución del bien dado en garantía.

DÉCIMA SEGUNDA - LOS DESEMBOLSOS: LA DEUDORA se compromete a aplicar los fondos desembolsados únicamente para efectos del cumplimiento del plan de inversión presentado al ACREEDOR.

DÉCIMO TERCERA– CASOS DE INCUMPLIMIENTO: LA DEUDORA conviene y acepta que la no inscripción en el Registro Nacional de la escritura que será firmada de manera conjunta con el presente contrato y que tiene por efecto traspasar la finca en garantía al fiduciario, por causas imputables a LA DEUDORA, tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el inmueble que por medio de este contrato se da en garantía; al igual que el no pago en tiempo y forma de los impuestos municipales, sobre bienes inmueble, sobre los activos, cuotas condominales, o impuestos de cualquier otra naturaleza que pesen sobre los inmueble que se traspasan, al igual que la falta de cumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pecuniarias o no a cargo de LA DEUDORA y que se estipulan en el presente documento, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida en forma anticipada y exigible toda la deuda. El incumplimiento en lo anterior, se considera causal de vencimiento anticipado del PRÉSTAMO que dará derecho al ACREEDOR de solicitar la ejecución del presente PRÉSTAMO. LA DEUDORA expresamente renuncia a su domicilio, a

los requerimientos de pago, y valoran la finca dada en garantía para el evento de remate en el monto del capital adeudado de conformidad con lo que se indique en el Contrato de Fideicomiso de Garantía, pudiéndose en todo caso realizarse ventas o liquidaciones parciales del patrimonio fideicometido. El FIDEICOMITENTE será también responsable por la pronta inscripción del bien inmueble en propiedad fiduciaria.

DECIMO CUARTA - OTRAS CONDICIONES: I) El ACREEDOR podrá efectuar una revisión periódica de LA DEUDORA con base en su situación financiera o de cualquier otra disponibilidad que mantenga LA DEUDORA, procediendo a la evaluación de la situación financiera y de cualquier otro elemento que, a su exclusivo criterio considere necesario. Queda a criterio exclusivo del ACREEDOR, interrumpir la vigencia de la presente facilidad crediticia, si la información financiera no estuviere actualizada o si existieren circunstancias que así lo ameriten. II) El incumplimiento de las condiciones financieras requeridas y cualesquiera otras obligaciones a cargo de LA DEUDORA, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida y exigible anticipadamente la totalidad de la deuda y a cobrarla en su totalidad. III) Si algún Caso de Incumplimiento ocurre, La COOPERATIVA podrá, a su discreción, declarar vencidos e inmediatamente exigibles todos los préstamos y sus saldos insolutos adeudados a La COOPERATIVA, junto con cualquier otra suma pagadera de conformidad con este Contrato, sin necesidad de presentación, requerimiento, demanda, protesto ni notificación de ningún tipo, y ejercer todos los derechos que brinda la ley, por la ejecución del Fideicomiso de Garantía otorgado, por procedimientos ejecutivos, sumarios o de cualquier otra naturaleza o manera que escoja a su discreción, para todo lo cual LA DEUDORA deja desde ya renunciado su domicilio. Ninguna falta ó atraso por parte de La COOPERATIVA en ejecutar o ejercer cualquier derecho derivado del presente contrato, se interpretará como una renuncia de sus derechos o facultades que le corresponden de conformidad con este contrato y la ley. Todos los derechos contenidos en el presente Contrato, y cualesquiera garantías ofrecidas en él, son acumulativos, y pueden ser ejecutados conjunta o separadamente. El Incumplimiento de las condiciones financieras requeridas y cualesquiera otras obligaciones a cargo de LA DEUDORA con el ACREEDOR, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida y exigible el presente crédito anticipadamente, la totalidad de la deuda y cobrarla en su totalidad. De igual manera se tendrán por vencidas y exigibles el resto de operaciones financieras que LA DEUDORA mantenga con el ACREEDOR. De este modo el crédito que aquí se propone, está sujeto a la cláusula de vencimiento cruzado por incumplimiento de una o más de cualesquiera de las obligaciones con el ACREEDOR, de manera que en caso de que LA DEUDORA incumpla con cualesquiera de las obligaciones derivadas del crédito adquirido u otras facilidades crediticias otorgadas, constituirá causa de vencimiento de la facilidad crediticia otorgada por el ACREEDOR. LA DEUDORA aceptará que en cualquier caso en se declare en quiebra o presente una situación financiera de quiebra o le sea demandado el pago de sus obligaciones (por parte del La COOPERATIVA o cualquier otra institución financiera o prestatario) constituirá para el ACREEDOR causa de vencimiento anticipado, por lo que el ACREEDOR podrá finalizar la relación y exigir el pago de los saldos existentes, de acuerdo a las políticas y criterio del ACREEDOR. V) El bien dado en garantía no podrá ser cedido, vendido, ni gravados sin el expreso consentimiento del acreedor. VI) **En el caso de que la FIDEICOMITENTE y/o DEUDORA incumplan el presente contrato por falta de pago, o cualquier otra causal de incumplimiento establecida en el presente contrato, que sea causal de vencimiento anticipado, permitirá al acreedor o fideicomisario ordenarle al fiduciario en el caso que aplique, la ejecución del fideicomiso que más adelante se dirá, de forma tal que podrá ejecutar el ACREEDOR el bien inmueble dado en garantía, indicados en**

la siguiente cláusula. La garantía comprende cualquier exceso de cabida o mejoras presentes o futuras, realizadas por la PARTE DEUDORA o por terceras personas sobre el inmueble.

DÉCIMO QUINTA – GARANTÍAS. GARANTÍA REAL: Las garantías del presente PRESTAMO, serán de carácter real, en donde siempre deben existir bienes que permitan cubrir el **CIENTOS POR CIENTO** de los saldos de los montos de capital resultantes de todos los desembolsos que estén vigentes en el “PRÉSTAMO”. De común acuerdo, por escrito, entre las partes, podrán sustituirse, ampliarse, o modificarse las garantías aquí acordadas. En garantía del principal adeudado, cargos, gastos, 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 LA DEUDORA adquiere o llegare a adquirir con el ACREEDOR por esta operación crediticia o cualesquiera otras operaciones crediticias que se llegaren a tener con el ACREEDOR, ésta constituye a favor del ACREEDOR la siguiente garantía de carácter real: Fideicomiso de Garantía sobre la siguiente finca: i.- b Finca del partido de partido de _____, matrícula _____, derecho _____, inscrita a nombre de _____, cédula de persona jurídica número _____, la cual será traspasada en propiedad fiduciaria a favor de _____, entidad con cédula de persona jurídica número _____, en calidad de fiduciario.

DÉCIMA SEXTA - CESIÓN DEL NUEVO 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, LA DEUDORA 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 o los derechos que tenga como Fideicomisario y/o ACREEDOR, renunciando LA DEUDORA a la notificación de dicha cesión.

DÉCIMA SÉTIMA – OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DE LA DEUDORA: LA DEUDORA acuerda y expresamente se obliga, durante todo el plazo del presente PRÉSTAMO, a lo siguiente: TERMINOS Y CONDICIONES GENERALES: 1. PARA TODAS LAS DISPONIBILIDADES: i) LA DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente para que cualquier comisión, avalúo, especie fiscal, gasto de revisión de garantías, cheque devuelto, u otro gasto presente o futuro, relacionado directa o indirectamente con las disponibilidades crediticias vigentes, sean debitados de los depósitos de cualquier clase que mantenga LA DEUDORA o llegare a tener con esta institución; ii) A otorgar las garantías adicionales necesarias o en su defecto, a cancelar las disponibilidades vigentes, en la eventualidad de que el Acreedor, las autoridades reguladoras o cualquiera otra entidad con autoridad para ello, reclasificara la categoría del riesgo; iii) A suscribir y mantener vigente Seguro Patrimonial Comercial, Seguro Patrimonial Hogar y Seguro de Saldo Deudor. iv) El Acreedor podrá efectuar una revisión periódica LA DEUDORA con base en su situación financiera o de cualquier otra disponibilidad que mantenga LA DEUDORA, procediendo a la evaluación de la situación financiera y/o de cualquier otro elemento que, a su exclusivo criterio, considere necesario. Queda a criterio exclusivo del La COOPERATIVA, interrumpir la vigencia de la presente disponibilidad, si la información financiera no estuviera actualizada, o si existieran circunstancias que así lo ameriten; TERMINOS Y CONDICIONES PARTICULARES: 2. PRÉSTAMOS DIRECTOS: i) De la cancelación anticipada del préstamo. El Acreedor se reserva el derecho de cancelar anticipadamente la presente disponibilidad cuando a su

exclusivo criterio existieren las circunstancias que así lo justifiquen. ii) En caso de que al momento de la formalización de crédito el Acreedor determine que la garantía no alcanza el porcentaje de cobertura originalmente aprobado, LA DEUDORA deberá otorgar garantías adicionales a satisfacción del La COOPERATIVA. El costo de las valoraciones correrá por cuenta LA DEUDORA; iii) De la aplicación de los fondos. LA DEUDORA se compromete a aplicar los fondos desembolsados de la presente disponibilidad, únicamente para efectos del cumplimiento del plan de inversión presentado al acreedor. 3. RELACIONADAS CON LA GARANTÍA. i) El bien dado en garantía no podrá ser cedido, vendido, ni gravado sin el expreso consentimiento del Acreedor; ii) La PARTE DEUDORA se compromete, durante la vigencia del crédito, a mantener la finca garante en buen estado de uso y conservación. El Acreedor realizará inspecciones periódicas a la garantía ofrecida en la presente disponibilidad, de acuerdo con su criterio, a través de un funcionario especializado y de existir un faltante de valor en la garantía, el saldo al descubierto será exigible de inmediato. El costo de las valoraciones correrá por cuenta LA DEUDORA. iii) La DEUDORA se compromete a mantener asegurado las instalaciones y construcciones existentes en la finca otorgada en garantía, contra riesgo de incendio, rayo, terremoto o cualquier otra cobertura pertinente por las características del bien o de la zona geográfica en donde esté construido, según el monto indicado por LA DEUDORA a favor de La COOPERATIVA. El Acreedor se reserva el derecho de ampliar la cobertura de la póliza en cuanto a su monto o los riesgos que cubre; CONDICIONES REQUERIDAS: i) El incumplimiento de las condiciones financieras y cualesquiera otras obligaciones a cargo LA DEUDORA da derecho al La COOPERATIVA a tener por vencida y exigible anticipadamente la totalidad de la deuda y cobrarla en su totalidad;

DÉCIMO OCTAVA- Cese de relación asociativa: Dado que los créditos otorgados por la cooperativa se financian con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L.; en el evento de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito que aquí se constituye dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en dos puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

DÉCIMA NOVENA- Reclasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

VIGÉSIMA-OTRAS OBLIGACIONES

• Teléfono 2257-9060

• Whatsapp 8399-9999

• www.coopenae.fi.cr

 @coopenae

 @coopenaer

 @coopenae

Contrato tipo en trámite de homologación ante la Comisión Nacional del Consumidor

Reclasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

Actualización de los datos: La PARTE DEUDORA y los fiadores se obligan a actualizar cuando así lo requiera COOPENAE R.L. cualquier documento relacionado con la aprobación de este crédito, asimismo autorizan a COOPENAE R.L. a revisarlos y/o solicitarlos ante las autoridades competentes. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

Sanción por información falsa: Cuando **COOPENAE R.L.**, compruebe que la **PARTE DEUDORA** ha suministrado información falsa, incumplido el plan de inversión, o cualquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo y/o en el Reglamento General de Crédito, **COOPENAE R.L.** queda facultada tener por vencida la obligación y exigir la cancelación inmediata del saldo.

Grupos de intereses económicos: La **PARTE DEUDORA** y propietario se obligan ante **COOPENAE R.L.**, a proporcionar la información necesaria cuando formen o sean parte de grupos de interés económico, así como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan. Asimismo, facultan a **COOPENAE R.L.**, para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas. De incumplir esta disposición **COOPENAE R.L.**, queda autorizada tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

Garantías mobiliarias: Manifiesta LA PARTE DEUDORA bajo la fe de juramento que deja rendido en este instrumento y bajo advertencia de las sanciones con que la legislación penal castiga el perjurio, que en el inmueble que se da en garantía actualmente no existen suscritos contratos de garantía mobiliaria sobre bienes por incorporación o destino que describe el inciso sexto del artículo cinco de la Ley de Garantías Mobiliarias, número nueve mil doscientos cuarenta y seis; así como que respecto de esos bienes y de bienes futuros de esta naturaleza, en este acto hace renuncia expresa de derecho de constituir garantías mobiliarias sin contar previamente con la autorización por escrito de COOPENAE, mientras el crédito que ahora se constituye no haya sido cancelado.

VIGÉSIMA PRIMERA-NOTIFICACIONES, COMUNICACIONES Y REQUERIMIENTOS: Para efectos del contrato de Préstamo o del Fideicomiso, y de conformidad con el artículo ciento setenta y cuatro bis del Código Procesal Civil, y artículos veintidós y veintitrés de la Ley de Notificaciones Judiciales, las partes dejan señalada la dirección ya indicada en este documento, así mismo LA DEUDORA señala para oír notificaciones las direcciones indicadas en la comparecencia o al correo electrónico _____ Teléfono: _____, 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 este contrato, no implicará la del resto de las cláusulas las cuales se mantendrán en vigencia.

TRES. Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales: Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales.

CUATRO. Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos. Los medios de información y atención de reclamos a disposición del consumidor, así como los plazos de respuesta, son los siguientes: Las solicitudes de información y/o reclamos que tenga un asociado pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en sucursales, directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica dos dos cinco siete nueve cero seis cero, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de diez días hábiles para atender solicitudes y para la resolución de las quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez registrado el ingreso, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y finalmente resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado.

Estado de cuenta: Se remitirá al DEUDOR al menos una vez al mes, sin costo, el estado de cuenta del crédito, conforme lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo cuarentay tres mil doscientos setenta-MEIC.

Derechos y obligaciones del consumidor: Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley siete mil cuatrocientos setenta y dos y su reglamentación.

En fe de lo anterior, firmamos en tres originales de igual tenor y valor legal en la Ciudad de San José, República de Costa Rica, el día _____ de _____ del año DOS MIL _____.

(NOMBRE COMPLETO)

PARTE DEUDORA

MARIA YORLENI QUESADA BRIZUELA

ACREEDORA

COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R.L.

18 Línea de crédito revolutiva FID COL N° (número interno de pagaré)
Vale por (monto del pagaré)
Pagaré

Cláusula A: Generalidades:

- i. N° de Contrato Tipo 18
- ii. Denominación o nombre del contrato: Línea de crédito revolutiva FID COL
- iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito.
- iv. Moneda Colones
- v. Plazo del financiamiento 12 meses

Conste que yo, (CALIDADES COMPLETAS DEL DEUDOR), **en adelante la parte deudora**; prometo pagar incondicionalmente a la orden de la Cooperativa Nacional de Educadores R.L., COOPENAE R.L. cédula jurídica 3004-045205-16, en su domicilio en San José, calle central entre avenidas 12 y 14, la suma de: (MONTO DE CAPITAL EN NÚMEROS)(MONTO DE CAPITAL EN LETRAS) ya que esta institución me ha otorgado un crédito abierto o línea de crédito revolutiva con limitación de suma garantizado con el presente Pagaré, con un plazo de 1 año, el cual inicia el _____ y vence el _____, debiendo realizar todos los pagos en el domicilio de la Cooperativa acreedora. El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa Básica Pasiva calculada por el Banco Central de Costa Rica, más un componente fijo o spread igual a 8.88 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 13.65% anual (1.13% mensual).

Cláusula B: Carga Financiera. En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito. La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores.

El cálculo de interés corriente en los créditos otorgados por COOPENAE R.L. a sus asociados, utiliza como base anual el año comercial de 360 días. Para dicho cálculo, el saldo del crédito se multiplica por la tasa de interés anual y el resultado se divide entre 360 días, a su vez el nuevo resultado, se multiplica por el número de días que corresponde al pago.

Para cada crédito que se garantice con este Pagaré, se deberá suscribir un Contrato de Préstamo Mercantil, el cual tendrá todos los términos y las condiciones crediticias del crédito que se le otorgue en ese momento y que se encuentren vigentes al momento de la formalización, tales como, pero no limitados al importe o monto del préstamo, plazo, forma de pago, forma de entrega, plan de inversión, intereses y, comisiones, cargos administrativos por gestión de cobro extrajudicial y judicial, entre

otros, sumas a las que se les agregará el pago de las pólizas de saldos deudores y riesgos patrimoniales correspondiente.

Tratándose de una línea de crédito revolutiva cuyo plan de inversión es _____, una vez realizado el desembolso solicitado por el cliente, deberá la parte deudora realizar los pagos imputables a intereses, amortización al capital, al pago de las pólizas de SALDOS DEUDORES y de RIESGOS PATRIMONIALES, Comisión Administración Fodemipyme, gastos y cualquier otro que correspondiera, es entendido que todo saldo pendiente de pago al vencimiento, deberá ser cubierto en su totalidad por la PARTE DEUDORA al cancelar la última cuota.

El plazo de cada uno de los créditos garantizados con este Pagaré y la periodicidad de pago será definido en el Contrato de Préstamo Mercantil respectivo tomando en cuenta las condiciones vigentes al momento de su otorgamiento, la actividad para la cual se solicita el crédito y el plan de inversión que sea autorizado por COOPENAE R.L.

El pago de cada crédito garantizado con este Pagaré se realizará de acuerdo con los términos y condiciones pactados en el contrato de préstamo mercantil respectivo.

El incumplimiento en el pago de uno o más de los créditos garantizados con este Pagaré o de los intereses, pólizas o cualquier otro relacionado, en la forma originalmente pactada, darán por vencida y exigible la obligación. Una vez desembolsado cada sub-crédito éste deberá ser pagado por la parte deudora según se estructure en cada contrato mercantil, respecto del plazo y composición de las cuotas mensuales, ajustables, consecutivas y vencidas. La cuota mensual comprenderá los intereses vencidos, la amortización correspondiente, pólizas y demás relacionados. La última cuota de cada sub-crédito será por el saldo total de la respectiva obligación incluyendo el capital, los intereses y demás rubros adeudados a esa fecha. Todos los sub-créditos se entenderán vencidos y, por tanto, líquidos y exigibles con el vencimiento del plazo de la línea principal. La falta de pago de una de las cuotas de cualquiera de los sub-créditos dará derecho a la Cooperativa acreedora a tener por vencidos la operación principal y cada uno de los sub-créditos, facultándole para que solicite la ejecución del documento que sirve de garantía de este crédito en vía judicial.

En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada.

i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será de 24.09%, calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC, la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta.

ii. Detalle y desglose de todos los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, asociadas al presente contrato:

7. La Tasa de Interés nominal inicial es del 13.65%.

8. **Componentes ordinarios** expresados de forma porcentual:

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Costo de manejo	Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito.	0.67	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto del crédito}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Patrimonio Institucional No Redimible	Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde hasta el 2.5% del monto del crédito	0.21	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto del crédito}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Póliza saldo deudor	Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada	0.65	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100$.	Mensual
Póliza patrimonial	Póliza de seguro para cubrir la construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento).	0.21	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100$.	Mensual
Comisión Formalización Fodemipyme	Comisión sobre el monto del saldo avalado	12	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100$. Monto cobrado o aplicado sobre el monto avalado.	Única vez
Comisión Administración Fodemipyme	Comisión sobre el monto del saldo avalado	0.13	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100$. Monto cobrado o aplicado sobre el monto avalado.	Mensual

9. **Componentes extraordinarios expresados en forma porcentual:**

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios	Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado.	2.50	$\left[\left(\frac{\text{Monto del cargo cobrado eventual} / \text{Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}}{\text{Cantidad de cuotas restantes del crédito}} \right) \times \text{Monto de pagos por año} \right] \times 100$.	Esporádico
Comisión por renuncia	Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia.	2	Tasa vigente del crédito (Tasa de referencia + Spread) + Porcentaje de castigo	Esporádico
Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional No Redimible	Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés corriente y moratoria vigente.	4	Tasa vigente del crédito (Tasa de referencia + Spread) o Tasa Moratoria Vigente + Porcentaje de castigo	Esporádico

iii. La Tasa de Interés Moratoria es igual a la tasa de interés corriente pactada más un treinta por ciento, sea inicialmente del 17.74% y se ajusta a lo dispuesto en los arts. 70 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional o 498 del Código de Comercio, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento N° 43270-MEIC.

iv. La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, avisos de cobro previo a cobro judicial, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta del 5% de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los \$12.

Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales. Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales.

Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos. Los reclamos que tenga un asociado sobre alguna cláusula de este contrato pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en

sucursales, ingreso de la inconformidad directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica 22579060, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de 10 días hábiles para la resolución de las quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez que los mismos ingresan a través de los canales antes dichos, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y posterior resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará antes del vencimiento del mismo el proceso que va a seguir para la atención de la queja o reclamo y el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado.

Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla.

Del crédito otorgado es garantía solidaria: **(CALIDADES de garantía HC)**

Manifiestan la parte deudora y los fiadores que de conformidad con el artículo 432 del Código de Comercio y el artículo 637 del Código Civil, son obligados solidarios en este crédito.

La falta de pago de una cuota mensual faculta a COOPENAE R.L. para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que correspondiere.

Sin perjuicio de que ante la mora en el pago del crédito, COOPENAE R.L. tenga por líquida y exigible la obligación, procederá a su inmediata ejecución judicial, la parte deudora y los fiadores solidarios dejan expresamente autorizada y facultada en forma irrevocable e irrestricta a COOPENAE R.L. para que a su propio criterio, gestione en vía administrativa ante los patronos o entes pagadores de las pensiones tanto de la parte deudora como de los fiadores, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del crédito. Asimismo, la parte deudora y los fiadores autorizan a la Cooperativa para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al crédito que estuvieren pendientes de pago.

La parte deudora y los fiadores manifiestan que sus domicilios legales son los aquí declarados, señalándolos para atender notificaciones para los efectos del artículo 22 de la Ley 8687; y autorizan: el endoso, la cesión y concesión de prorrogas a este crédito.

La parte deudora y los fiadores se obligan a actualizar cuando así lo requiera COOPENAE R.L. cualquier documento relacionado con la aprobación de este crédito, asimismo autorizan a COOPENAE R.L. a revisar y/o solicitarlos ante las autoridades competentes.

Si COOPENAE R.L. comprueba que la parte deudora ha suministrado información falsa en la solicitud de crédito, incumplido el plan de inversión o cualesquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo y/o establecidas en el Reglamento de Crédito de la Cooperativa.

La parte deudora y los fiadores se obligan a comunicar a COOPENAE R.L. en caso de que formen o lleguen a formar parte de grupos de interés económico en cualquier momento y sobre las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan, así como a proporcionar la información que al respecto les requiera la Cooperativa. Así mismo, facultan a COOPENAE, R.L., para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas.

El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero.

El incumplimiento de la parte deudora y/o fiadora, de las obligaciones y compromisos que se establecen en este documento facultan a COOPENAE R.L. a tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que correspondiere.

Es entendido por la parte deudora y por los fiadores, que este crédito se financia con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L. (artículo 16 a Ley 7391), por lo que en el evento de que por cualquier causa los deudores y/o fiadores dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en 2 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

Se remitirá al menos una vez al mes estado de cuenta sin costo, conforme lo dispuesto en el Reglamento N° 43270-MEIC.

Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor N° 7472 y su reglamento, en tratados, convenciones internacionales de las que Costa Rica sea parte, legislación interna ordinaria, reglamentos, principios generales de derecho, usos y costumbres.”

El préstamo que garantiza este pagaré fue aprobado conforme a las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias que rigen a COOPENAE R.L. las cuales el deudor y los fiadores manifiestan conocer y las aceptan en todos sus extremos.

Este documento se rige por el Código de Comercio. Leemos lo escrito, lo aprobamos y lo suscribimos de toda conformidad, en la ciudad de _____, el día _____ del mes _____ de _____ del _____.

Firma deudor (a) _____ Cédula: _____.

22 Línea de crédito revolutiva FID DOL N° (número interno de pagaré)
Vale por (monto del pagaré)
Pagaré

Cláusula A: Generalidades:

- i. N° de Contrato Tipo 22
- ii. Denominación o nombre del contrato: Línea de crédito revolutiva FID DOL
- iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito.
- iv. Moneda Dólares
- v. Plazo del financiamiento 12 meses

Conste que yo, (CALIDADES COMPLETAS DEL DEUDOR), **en adelante la parte deudora**; prometo pagar incondicionalmente a la orden de la Cooperativa Nacional de Educadores R.L., COOPENAE R.L. cédula jurídica 3004-045205-16, en su domicilio en San José, calle central entre avenidas 12 y 14, la suma de: (MONTO DE CAPITAL EN NÚMEROS)(MONTO DE CAPITAL EN LETRAS) ya que esta institución me ha otorgado un crédito abierto o línea de crédito revolutiva con limitación de suma garantizado con el presente Pagaré, con un plazo de 1 año, el cual inicia el _____ y vence el _____, debiendo realizar todos los pagos en el domicilio de la Cooperativa acreedora. El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa PRIME publicada por el Banco Central de Costa Rica, más un componente fijo o spread igual a 3.00 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 11.50% anual (0.95% mensual).

Cláusula B: Carga Financiera. En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito. La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores.

El cálculo de interés corriente en los créditos otorgados por COOPENAE R.L. a sus asociados, utiliza como base anual el año comercial de 360 días. Para dicho cálculo, el saldo del crédito se multiplica por la tasa de interés anual y el resultado se divide entre 360 días, a su vez el nuevo resultado, se multiplica por el número de días que corresponde al pago.

Para cada crédito que se garantice con este Pagaré, se deberá suscribir un Contrato de Préstamo Mercantil, el cual tendrá todos los términos y las condiciones crediticias del crédito que se le otorgue en ese momento y que se encuentren vigentes al momento de la formalización, tales como, pero no limitados al importe o monto del préstamo, plazo, forma de pago, forma de entrega, plan de inversión, intereses y, comisiones, cargos administrativos por gestión de cobro extrajudicial y judicial, entre

otros, sumas a las que se les agregará el pago de las pólizas de saldos deudores y riesgos patrimoniales correspondiente.

Tratándose de una línea de crédito revolutiva cuyo plan de inversión es _____, una vez realizado el desembolso solicitado por el cliente, deberá la parte deudora realizar los pagos imputables a intereses, amortización al capital, al pago de las pólizas de SALDOS DEUDORES y de RIESGOS PATRIMONIALES, Comisión Administración Fodempyme, gastos y cualquier otro que correspondiera, es entendido que todo saldo pendiente de pago al vencimiento, deberá ser cubierto en su totalidad por la PARTE DEUDORA al cancelar la última cuota.

El plazo de cada uno de los créditos garantizados con este Pagaré y la periodicidad de pago será definido en el Contrato de Préstamo Mercantil respectivo tomando en cuenta las condiciones vigentes al momento de su otorgamiento, la actividad para la cual se solicita el crédito y el plan de inversión que sea autorizado por COOPENAE R.L.

El pago de cada crédito garantizado con este Pagaré se realizará de acuerdo con los términos y condiciones pactados en el contrato de préstamo mercantil respectivo.

El incumplimiento en el pago de uno o más de los créditos garantizados con este Pagaré o de los intereses, pólizas o cualquier otro relacionado, en la forma originalmente pactada, darán por vencida y exigible la obligación. Una vez desembolsado cada sub-crédito éste deberá ser pagado por la parte deudora según se estructure en cada contrato mercantil, respecto del plazo y composición de las cuotas mensuales, ajustables, consecutivas y vencidas. La cuota mensual comprenderá los intereses vencidos, la amortización correspondiente, pólizas y demás relacionados. La última cuota de cada sub-crédito será por el saldo total de la respectiva obligación incluyendo el capital, los intereses y demás rubros adeudados a esa fecha. Todos los sub-créditos se entenderán vencidos y, por tanto, líquidos y exigibles con el vencimiento del plazo de la línea principal. La falta de pago de una de las cuotas de cualquiera de los sub-créditos dará derecho a la Cooperativa acreedora a tener por vencidos la operación principal y cada uno de los sub-créditos, facultándole para que solicite la ejecución del documento que sirve de garantía de este crédito en vía judicial.

En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada.

i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será de 21.94%, calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC, la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta.

ii. Detalle y desglose de todos los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, asociadas al presente contrato:

10. La Tasa de Interés nominal inicial es del 11.50%.

11. **Componentes ordinarios** expresados de forma porcentual:

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Costo de manejo	Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito.	0.67	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto del crédito}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Patrimonio Institucional No Redimible	Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde hasta el 2.5% del monto del crédito	0.21	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto del crédito}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Póliza de seguro deudor	Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada.	0.65	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100$.	Mensual
Póliza de seguro deudor	Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada	0.21	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100$.	Mensual
Póliza patrimonial	Póliza de seguro para cubrir la construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento).	12	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100$. Monto cobrado o aplicado sobre el monto avalado.	Única vez
Comisión Administración Fodemipyme	Comisión sobre el monto del saldo avalado	0.13	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100$. Monto cobrado o aplicado sobre el monto avalado.	Mensual

12. **Componentes extraordinarios expresados en forma porcentual:**

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios	Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado.	2.50	$\left[\left(\frac{\text{Monto del cargo cobrado eventual} / \text{Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}}{\text{Cantidad de cuotas restantes del crédito}} \right) \times \text{Monto de pagos por año} \right] \times 100$.	Esporádico
Comisión por renuncia	Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia.	2	Tasa vigente del crédito (Tasa de referencia + Spread) + Porcentaje de castigo	Esporádico
Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional No Redimible	Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés corriente y moratoria vigente.	4	Tasa vigente del crédito (Tasa de referencia + Spread) o Tasa Moratoria Vigente + Porcentaje de castigo	Esporádico

iii. La Tasa de Interés Moratoria es igual a la tasa de interés corriente pactada más un treinta por ciento, sea inicialmente del 14.95% y se ajusta a lo dispuesto en los arts. 70 de la Ley Orgánica del Sistema Bancario Nacional o 498 del Código de Comercio, ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9 del Reglamento N° 43270-MEIC.

iv. La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, avisos de cobro previo a cobro judicial, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta del 5% de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los \$12.

Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales. Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales.

Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos. Los reclamos que tenga un asociado sobre alguna cláusula de este contrato pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en

sucursales, ingreso de la inconformidad directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica 22579060, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de 10 días hábiles para la resolución de las quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez que los mismos ingresan a través de los canales antes dichos, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y posterior resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará antes del vencimiento del mismo el proceso que va a seguir para la atención de la queja o reclamo y el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado.

Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla.

Del crédito otorgado es garantía solidaria: **(CALIDADES de garantía HC)**

Manifiestan la parte deudora y los fiadores que de conformidad con el artículo 432 del Código de Comercio y el artículo 637 del Código Civil, son obligados solidarios en este crédito.

La falta de pago de una cuota mensual faculta a COOPENAE R.L. para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que correspondiere.

Sin perjuicio de que ante la mora en el pago del crédito, COOPENAE R.L. tenga por líquida y exigible la obligación, procederá a su inmediata ejecución judicial, la parte deudora y los fiadores solidarios dejan expresamente autorizada y facultada en forma irrevocable e irrestricta a COOPENAE R.L. para que a su propio criterio, gestione en vía administrativa ante los patronos o entes pagadores de las pensiones tanto de la parte deudora como de los fiadores, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del crédito. Asimismo, la parte deudora y los fiadores autorizan a la Cooperativa para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al crédito que estuvieren pendientes de pago.

La parte deudora y los fiadores manifiestan que sus domicilios legales son los aquí declarados, señalándolos para atender notificaciones para los efectos del artículo 22 de la Ley 8687; y autorizan: el endoso, la cesión y concesión de prorrogas a este crédito.

La parte deudora y los fiadores se obligan a actualizar cuando así lo requiera COOPENAE R.L. cualquier documento relacionado con la aprobación de este crédito, asimismo autorizan a COOPENAE R.L. a revisar y/o solicitarlos ante las autoridades competentes.

Si COOPENAE R.L. comprueba que la parte deudora ha suministrado información falsa en la solicitud de crédito, incumplido el plan de inversión o cualesquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo y/o establecidas en el Reglamento de Crédito de la Cooperativa.

La parte deudora y los fiadores se obligan a comunicar a COOPENAE R.L. en caso de que formen o lleguen a formar parte de grupos de interés económico en cualquier momento y sobre las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan, así como a proporcionar la información que al respecto les requiera la Cooperativa. Así mismo, facultan a COOPENAE, R.L., para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas.

El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero.

El incumplimiento de la parte deudora y/o fiadora, de las obligaciones y compromisos que se establecen en este documento facultan a COOPENAE R.L. a tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que correspondiere.

Es entendido por la parte deudora y por los fiadores, que este crédito se financia con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L. (artículo 16 a Ley 7391), por lo que en el evento de que por cualquier causa los deudores y/o fiadores dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en 2 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

Se remitirá al menos una vez al mes estado de cuenta sin costo, conforme lo dispuesto en el Reglamento N° 43270-MEIC.

Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor N° 7472 y su reglamento, en tratados, convenciones internacionales de las que Costa Rica sea parte, legislación interna ordinaria, reglamentos, principios generales de derecho, usos y costumbres.”

El préstamo que garantiza este pagaré fue aprobado conforme a las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias que rigen a COOPENAE R.L. las cuales el deudor y los fiadores manifiestan conocer y las aceptan en todos sus extremos.

Este documento se rige por el Código de Comercio. Leemos lo escrito, lo aprobamos y lo suscribimos de toda conformidad, en la ciudad de _____, el día _____ del mes _____ de _____ del _____.

Firma deudor (a) _____ Cédula: _____.

NÚMERO _____: Ante mí, _____, Notario Público, con oficina en _____, actuando en el lugar del cierre, comparece el señor _____ (indicar calidades completas), en su condición **personal**, y DICE: **DEL CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA: UNO. Cláusula A: Generalidades:** i. N° de Contrato Tipo diecisiete, ii. Denominación o nombre del contrato: Línea de crédito revolutiva HIP COL, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Colones, v. Plazo del financiamiento DOCE meses. Manifiesta el compareciente _____, en su condición personal, que se constituye en deudor (conocido también como PARTE DEUDORA) de la Cooperativa Nacional de Educadores R.L. (en adelante COOPENAE R.L. o la Cooperativa Acreedora), cédula jurídica tres-cero cero cuatro-cuatro cinco dos cero cinco, domiciliada en San José, calle central avenidas doce y catorce; hasta por la suma de _____; ya que esta institución le ha otorgado un crédito abierto o línea de crédito revolutiva con limitación de suma garantizado con hipoteca abierta, todo de acuerdo al artículo cuatrocientos catorce del Código Civil, con base en las disposiciones del Reglamento General de Crédito de COOPENAE R.L., todo lo cual manifiesta la parte deudora conocer y lo acepta como integrado a este contrato. Manifiesta expresamente la parte deudora que entiende y acepta que el otorgamiento del crédito conlleva la aceptación de las siguientes condiciones, compromisos y clausulado: A) Intereses: La parte deudora conviene y acepta que deberá pagar a COOPENAE R.L. intereses corrientes por el monto de capital otorgado en préstamo e intereses moratorios por el incumplimiento en el pago de las obligaciones, además de las comisiones y gastos que correspondan. Las condiciones de tasa de interés de cada préstamo garantizado con esta hipoteca abierta serán las que COOPENAE R.L. tenga definidas al momento de formalización del préstamo respectivo, de acuerdo con la actividad y el producto a financiar. El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa Básica Pasiva calculada por el Banco Central de Costa Rica, más un componente fijo o spread igual a 8.88 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 13.65% anual (1.13% mensual), sin perjuicio de las eventuales modificaciones que la cooperativa acreedora queda expresamente facultada para aplicar según lo pactado en las respectivas cláusulas de este contrato de crédito. Para el cálculo de los intereses la tasa se divide entre trescientos sesenta y se multiplica por el número de días a que corresponde el pago. **DOS. Cláusula B: Carga Financiera.** En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito. La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores. **i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será del veinticuatro punto sesenta y nueve**, calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC, la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta.

ii. Los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, se denominen o no tasa de interés que se cobran a los consumidores, así como su frecuencia, asociadas al presente contrato, se desglosan de la siguiente manera: a) Tasa de interés nominal variable es de: trece punto sesenta y cinco por ciento anual; b) **Componentes ordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito, **Porcentaje:** cero punto sesenta y siete, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Patrimonio institucional no redimible, **Descripción:** Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde al 2.5% del monto del crédito, **Porcentaje:** cero punto veintiuno, **Frecuencia:** única vez iii) **Denominación:** Póliza saldo deudor, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** cero punto sesenta y cinco, **Frecuencia:** mensual, iv) **Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir las construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** cero punto veintiuno, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionado a la constitución de hipoteca y otros actos notariales de la formalización del crédito, pagados al profesional, **Porcentaje:** cero punto diecinueve, **Frecuencia:** única vez, vi) **Denominación:** Timbres, **Descripción:** Cargo relacionado a los Timbres de registro por la constitución de hipoteca y otros actos relacionados a la formalización del crédito, **Porcentaje:** cero punto veintitrés, **Frecuencia:** única vez, vii) **Denominación:** Avalúo, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** cero punto veinticinco, **Frecuencia:** única vez, viii) **Denominación:** Fiscalización colones, **Descripción:** Cargo relacionado a la supervisión realizada por el perito para dar seguimiento del avance en la construcción financiada mediante crédito, por la Cooperativa, **Porcentaje:** cero punto catorce, **Frecuencia:** cada vez que se realice. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes ordinarios, con excepción de las pólizas, son las siguientes:** [(Monto total del cargo cobrado/Monto total del crédito aprobado) /Cantidad total de años del crédito] por cien. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a las pólizas, son las siguientes:** [(Monto total del cargo cobrado/Monto total del activo asegurado) x Cantidad de pagos por año] por cien. c) **Componentes extraordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i. **Denominación:** Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado, **Porcentaje:** dos punto cincuenta, **Frecuencia:** Esporádico. ii. **Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés

nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, **Porcentaje:** dos, **Frecuencia:** Esporádico. **iii. Denominación:** Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional no Redimible, **Descripción:** Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés corriente y moratoria vigente, **Porcentaje:** cuatro, **Frecuencia:** Esporádico. **Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario** “Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios”, **son las siguientes:** $(((\text{Monto total del cargo cobrado eventual} / \text{Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}) / \text{Cantidad total de cuotas restantes del crédito}) \times \text{Cantidad de pagos por año})$ por cien. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Comisión por Renuncia” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) + porcentaje de castigo. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional No Redimible” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) o tasa moratoria vigente + porcentaje de castigo. **iii.** Que, ante el caso de mora, reconocerá intereses moratorios a una tasa de interés moratorio equivalente a la tasa de interés corriente más un treinta por ciento, en el entendido de que, si el crédito o su saldo se cobrará por la vía judicial, los intereses moratorios se continuarán ajustando en la misma forma, modo, procedimiento y fechas establecidas para el cobro normal. En caso de mora, COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas mensuales aquí pactadas. La tasa de interés moratorio que inicialmente y sobre la base de la tasa de interés corriente que se estipula, será del diecisiete punto setenta y cuatro por ciento anual (uno punto cuarenta y siete por ciento mensual), sin perjuicio de las eventuales variaciones. En caso de que la parte deudora se atrase en el pago de las obligaciones de cualquiera de los préstamos garantizados por medio de esta hipoteca abierta, deberá cancelar los intereses moratorios que rijan para el préstamo respectivo al momento de su formalización, según la tasa aprobada previamente por COOPENAE R.L. **iv.** La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta el cinco por ciento de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los doce dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. **B) Plazo y composición de la cuota:** El plazo de la presente hipoteca abierta será de UN AÑO, con fecha de inicio _____ y fecha de vencimiento _____. El plazo de cada uno de los créditos garantizados con esta hipoteca abierta será definido en el Contrato de Préstamo Mercantil respectivo tomando en cuenta las condiciones vigentes al momento de su otorgamiento, la actividad para la cual se solicita el crédito y el plan de inversión que sea autorizado por COOPENAE R.L., sin perjuicio de lo cual se señala que se han negociado desembolsos a doce meses plazo con pagos de cuotas mensuales. **C) Constitución de contrato de préstamo mercantil:** Para cada crédito que se garantice con esta hipoteca abierta, se deberá suscribir un Contrato de Préstamo Mercantil, el cual tendrá todos los términos y las condiciones crediticias del crédito que se le otorgue

en ese momento y que se encuentren vigentes al momento de la formalización, tales como, pero no limitados al importe o monto del préstamo, plazo, forma de pago, forma de entrega, plan de inversión, intereses y, comisiones, cargos administrativos por gestión de cobro extrajudicial y judicial, entre otros, sumas a las que se les agregará el pago de las pólizas de saldos deudores y riesgos patrimoniales correspondiente. Respecto de la fecha de inicio del pago de la operación: Tratándose de una línea de crédito revolutiva para capital de trabajo, una vez realizado el desembolso solicitado por el cliente, deberá la parte deudora realizar los pagos imputables a intereses, amortización al capital, y al pago de las pólizas de SALDOS DEUDORES y de RIESGOS PATRIMONIALES, es entendido que todo saldo pendiente de pago al vencimiento, deberá ser cubierto en su totalidad por la PARTE DEUDORA al cancelar la última cuota. La PARTE DEUDORA deja autorizada a COOPENAE R.L. para que, en caso necesario, aumente la cuota total mensual indicada, a efecto de cubrir los intereses causados y amortizar el préstamo en la cantidad necesaria. La imputación de pagos queda a juicio exclusivo de la Cooperativa Acreedora, 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 PARTE DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a los que está obligado a favor de la Cooperativa Acreedora o a quien eventualmente se le haya cedido el crédito de conformidad con lo establecido en la presente escritura, libres de cualquier deducción, impuesto, tasa, carga, gravamen, retención o contribución. Si COOPENAE estuviera obligado a deducir o retener suma alguna por cualquier motivo, la PARTE DEUDORA incrementará su pago de forma tal que la Cooperativa Acreedora reciba en todo caso la suma completa a que tiene derecho según los términos y condiciones aquí pactados, renunciando anticipada y expresamente a cualquier acción de subrogación o compensación derivada de este acto. La PARTE DEUDORA renuncia expresamente, aún en caso de fuerza mayor o caso fortuito a invocar cualquier acción, defensa, demanda o contrademanda para pagar a COOPENAE una suma menor o a suspender sus pagos o a pagar en una moneda distinta a la pactada. **D) COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO:** En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada. **E) Destino del Préstamo:** El préstamo se concede bajo el tipo de crédito _____, conforme el plan de inversión presentado en su solicitud de crédito, el que no será variado y ha sido aprobado conforme los términos del Reglamento General indicado. Plan de inversión: Los fondos de este crédito podrán ser utilizados para financiar todas las actividades y planes de inversión autorizados en la normativa crediticia de COOPENAE R.L., siempre y cuando la parte deudora cumpla con todos los requisitos y condiciones establecidos por COOPENAE R.L. para el otorgamiento de cada tipo de crédito que se solicite y se vaya a garantizar por medio de esta hipoteca abierta. Cada uno de los créditos que se garanticen con esta hipoteca abierta será clasificado tomando en cuenta la actividad económica y el respectivo plan de inversión, en consecuencia, las condiciones que rijan para cada crédito serán las que estén vigentes para esa actividad al momento de la aprobación del crédito. **SOBRE EL AVANCE CONSTRUCTIVO:** La ACREEDORA

desembolsará al DEUDOR los recursos autorizados mediante el siguiente procedimiento: (a) El DEUDOR deberá enviar, por escrito, una solicitud de desembolso a la ACREEDORA, solicitud que no podrá ser por montos menores a los mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América; (b) Recibida la solicitud, procederá la ACREEDORA a designar un perito para que verifique el avance de la obra, con base en el cronograma o plan de desembolsos previamente aprobado por la ACREEDORA. El plan de desembolsos para la presente operación, el cual se encuentra aprobado por la ACREEDORA y es aceptado y conocido en un todo por el DEUDOR, se describe de la siguiente manera: PRESUPUESTO DE CONTRUCCIÓN. El costo de esta verificación será asumido en su totalidad por el DEUDOR; (c) El o los desembolsos solicitados, serán girados por la ACREEDORA al DEUDOR, únicamente en el caso de que el perito designado emita un criterio favorable en cuanto al avance real de la obra y que se mantenga en todo momento el porcentaje de cobertura aprobado por la ACREEDORA para la presente facilidad crediticia. En este sentido, el DEUDOR se obliga expresamente a facilitar y a coadyuvar con el perito, con el objeto de que éste pueda ejercer sus funciones de supervisión eficientemente; (d) El DEUDOR reconoce, acepta y autoriza a la acreedora para que deduzca del desembolso inicial la totalidad de los gastos de formalización; (e) El DEUDOR acepta que cada desembolso de la presente facilidad crediticia, queda sujeto a la disponibilidad, por parte de la ACREEDORA; (e) El DEUDOR reconoce y acepta que la ACREEDORA se reserva el derecho de no efectuar desembolsos para girar el último diez por ciento del total de la facilidad crediticia autorizada, hasta el momento en que el perito designado por la ACREEDORA apruebe y reciba la obra totalmente concluida. F) Lugar de pago: La PARTE DEUDORA efectuará los pagos de las cuotas correspondientes en cualquiera de las oficinas de COOPENAE, de domicilio conocido. Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla. G) Pago de la obligación: El pago de cada crédito garantizado con esta hipoteca abierta se realizará de acuerdo con los términos y condiciones pactados en el contrato de préstamo mercantil respectivo, según la actividad a financiar y el plan de inversión aprobado. El incumplimiento en el pago de uno o más de los créditos garantizados con esta hipoteca abierta o de los intereses, pólizas o cualquier otro relacionado, en la forma originalmente pactada, darán por vencida y exigible la garantía hipotecaria pactada por los créditos garantizados con esta hipoteca abierta. Una vez desembolsado cada sub-crédito éste deberá ser pagado por la parte deudora según se estructure en cada contrato mercantil, respecto del plazo y composición de las cuotas mensuales, ajustables, consecutivas y vencidas. La cuota mensual comprenderá los intereses vencidos, la amortización correspondiente, pólizas y demás relacionados. La última cuota de cada sub-crédito será por el saldo total de la respectiva obligación incluyendo el capital, los intereses y demás rubros adeudados a esa fecha. Todos los sub-créditos se entenderán vencidos y, por tanto, líquidos y exigibles con el vencimiento del plazo de la línea principal. La falta de pago de una de las cuotas de cualquiera de los sub-créditos dará derecho a la Cooperativa acreedora a tener por vencidos la operación principal y cada uno de los sub-créditos, facultándole para que solicite la ejecución del documento que sirve de garantía de este crédito en vía judicial. H) Autorización de rebajo de planilla y/o de

cuentas de ahorro: Manifiesta la PARTE DEUDORA que sin perjuicio de que ante el evento de mora en el pago del crédito COOPENAE R.L. tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a su inmediata ejecución judicial, la PARTE DEUDORA deja expresamente autorizada y facultada en forma irrevocable e irrestricta a COOPENAE R.L. para que a su solo criterio, gestione administrativamente ante los patronos y/o entes pagadores de las pensiones tanto de los deudores como de los fiadores, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del crédito. Asimismo, los deudores y fiadores autorizan a la Cooperativa para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al crédito que estuvieren pendientes de pago. I) Pago por domiciliación: La **PARTE DEUDORA** podrá autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas. J) Seguros de protección crediticia: Se hace constar que las sumas correspondientes a los seguros contratados en garantía colateral del Crédito podrán variar cuando así lo determine la Cooperativa Acreedora o ente asegurador, asimismo, la PARTE DEUDORA faculta a COOPENAE para que actualice el valor del inmueble frente a la aseguradora cuando corresponda. La PARTE DEUDORA se compromete a pagar mientras la deuda subsista, la póliza correspondiente a RIESGOS PATRIMONIALES, para cubrir el saldo de la HIPOTECA DE PRIMER GRADO, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. LA PARTE DEUDORA se obliga a suscribir una póliza de SALDOS DEUDORES que protege a los deudores de este tipo de operaciones, para que, en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA, el monto de esta póliza sea aplicado a las operaciones existentes a su nombre. La PARTE DEUDORA se obliga a designar a COOPENAE como beneficiario principal irrevocable de dichas pólizas, a mantener estos seguros vigentes y al día durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y a entregar debidamente endosados a COOPENAE los documentos respectivos y sus renovaciones. En relación con esta cobertura de seguro son aplicables las siguientes condiciones y regulaciones que rigen la presente facilidad crediticia en lo que fuere pertinente: i.- Cuando la garantía del crédito sea real, COOPENAE se limitará a exigir la cobertura que en forma automática y sin requerimientos adicionales ni exámenes médicos apruebe la aseguradora, en el entendido de que la garantía será la que satisfaga eventualmente el pago de cualquier saldo adicional en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA. No obstante, lo anterior, si el monto del crédito fuere superior al monto establecido como automático por la aseguradora y la PARTE DEUDORA desea asegurar la totalidad de la obligación, será bajo su exclusiva determinación, debiendo cumplir con los trámites respectivos frente a la aseguradora y deberá proveer toda la información y realizar todas las pruebas que la aseguradora le solicite. Será solamente cuando COOPENAE sea informado por parte de la aseguradora que se aprobó y se encuentra aceptada la póliza y la PARTE DEUDORA entregue debidamente endosados a COOPENAE, los documentos respectivos y sus renovaciones, que se tendrá por asegurado el monto correspondiente de esta facilidad crediticia, por lo cual COOPENAE queda relevado de toda responsabilidad. ii.- Independientemente de la naturaleza de la garantía, cuando el monto del crédito fuere igual o inferior a la cobertura automática que sin requerimientos adicionales

apruebe la aseguradora, el seguro se limitará al monto del principal. El monto de cobertura automática podrá incrementarse conforme a los ajustes que eventualmente realice la aseguradora, para lo cual la PARTE DEUDORA deberá en cada oportunidad hacer por su cuenta la solicitud formal del incremento, lo que conllevará a una modificación en la cuota de pago en la proporción correspondiente al seguro. iii.- La PARTE DEUDORA declara conocer y aceptar en forma expresa todas las anteriores condiciones y regulaciones. La PARTE DEUDORA se obliga a mantener vigentes estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y pagar las sumas correspondientes por este concepto juntamente con la cuota mensual del crédito. El monto para pagar mensualmente para mantener vigentes dichos seguros podrá variar de acuerdo con lo que disponga la aseguradora, en cuyo caso el monto de la cuota mensual por este concepto se incrementará en la suma necesaria para cubrir esos aumentos. COOPENAE queda expresamente facultada, más no será responsable ante la PARTE DEUDORA en caso que no lo haga, para hacer por cuenta de la PARTE DEUDORA y de sus propios recursos, cualquiera de los indicados pagos para cubrir las pólizas de seguro, cuando la PARTE DEUDORA lo hubiera omitido, quedando establecido y aceptado que la PARTE DEUDORA reconocerá y cancelará, además del monto aportado directamente por COOPENAE para la atención del pago de las pólizas, los costos administrativos generados a COOPENAE a causa del incumplimiento de la PARTE DEUDORA durante el lapso que esta omisión se mantenga o prolongue, reconociendo además los correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los períodos respectivos; no obstante, COOPENAE podrá debitar en forma automática de cualquiera de las cuentas de la PARTE DEUDORA y en cualquier momento, las sumas correspondientes a los pagos realizados en nombre de la PARTE DEUDORA y que correspondía realizarlos al deudor, según el presente contrato, lo que deja desde ya autorizado anticipadamente la PARTE DEUDORA. En la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos, dentro del saldo adeudado y la garantía que se dirá, lo cual la PARTE DEUDORA acepta expresamente. La vigencia de las pólizas queda sujeta a que la aseguradora, luego de comprobar los requisitos y condiciones preestablecidas según el marco regulador de las mismas, acepte el aseguramiento, y a los alcances de esta aceptación. La PARTE DEUDORA declara en forma expresa conocer dichas condiciones según información que en forma separada le ha brindado la Cooperativa Acreedora, la aseguradora y/o el intermediario de seguros. Si alguna de las coberturas fuere total o parcialmente denegada por la aseguradora por cualquier razón y máxime cuando la causa fuera imputable a la PARTE DEUDORA, se deja convenido y aceptado que COOPENAE queda únicamente obligada a ajustar la cuota mensual por este concepto, eliminando o reduciendo el porcentaje o monto destinado al pago de las pólizas de seguros antes indicadas, siendo improcedente cualquier reclamo de la PARTE DEUDORA hacia COOPENAE. En este caso, si COOPENAE hubiere deducido los pagos por las sumas no aprobadas, quedará obligado únicamente a reintegrar los montos cobrados de más o sus diferencias. La PARTE DEUDORA manifiesta que conoce la posibilidad de suscribir las referidas pólizas con cualquier ente asegurador y a

través de un intermediario de seguros, ambos debidamente autorizado, siempre y cuando dichas pólizas cumplan a cabalidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento General de Crédito de COOPENAE y las disposiciones vigentes en materia de seguro. K) Mantenimiento e inspección: La PARTE DEUDORA se compromete, durante la vigencia del crédito, a Mantener la finca garante en buen estado de uso y conservación, y a permitir su inspección por los funcionarios que designe COOPENAE R.L.; para tal fin se deja constancia que la ubicación física del inmueble garante es: _____. L) CASOS DE INCUMPLIMIENTO: Además de la falta de pago puntual conforme a lo aquí convenido, El DEUDOR conviene y acepta que la no inscripción en el Registro Público de esta escritura por causas imputables al DEUDOR, tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el inmueble que por medio de esta escritura se hipoteca; al igual que el no pago en tiempo y forma de los impuestos municipales, territoriales o de cualquier otra naturaleza que pesen sobre el inmueble que por medio de esta escritura se hipoteca o el incumplimiento de obligaciones a cargo del deudor o dueño de la propiedad dada en garantía, que generen hipoteca legal o cualesquiera otros derechos de cobro con privilegio sobre la garantía aquí constituida, al igual de que si EL DEUDOR solicita o aprueba el nombramiento de un administrador judicial, interventor, curador o liquidador de EL DEUDOR o de sus activos; o si EL DEUDOR hace una cesión general en beneficio de acreedores; o si EL DEUDOR incurriere en suspensión de pagos o es declarado en quiebra o insolvencia; o si EL DEUDOR propone un convenio a sus acreedores; o si EL DEUDOR presenta una petición voluntaria o si contra EL DEUDOR se presenta una petición de quiebra, convenio preventivo o administración por intervención judicial, al igual que la falta de cumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pecuniarias o no a cargo del DEUDOR y que se estipulan en el presente documento, dará derecho a la ACREEDORA a tener por vencida en forma anticipada y exigible toda la deuda. M) Cobro judicial e hipoteca: En caso de cobro judicial, la PARTE DEUDORA renuncia a su domicilio contractual y en garantía del pago de los montos de principal que se aprueben y formalicen para cada caso, de las pólizas de seguros de riesgos patrimoniales y saldos deudores correspondientes, de los intereses corrientes y moratorios, ambas costas por la eventual ejecución, comisiones, cargos administrativos por gestión de cobro, y cualquier otro gasto judicial o extrajudicial en que haya incurrido la cooperativa acreedora para la protección y recuperación de su acreencia, y el cumplimiento de todas las obligaciones que ahora contrae, impone la siguiente garantía: HIPOTECA ABIERTA EN _____ GRADO sobre el inmueble del partido de _____, matrícula _____, derecho _____, con la naturaleza: _____, que se ubica en el distrito _____, del cantón _____, de la PROVINCIA _____. Colinda al Norte con _____, al sur con _____, al este con _____ y al oeste _____, mide _____, plano catastrado: _____; propiedad del compareciente _____, quien comparece en este acto y manifiesta que consiente la imposición de la hipoteca abierta que se otorga en este acto. N) Remate: Para el caso de remate servirá de base el saldo de capital adeudado al momento de establecer la ejecución conforme liquidación que formule la Cooperativa Acreedora en el escrito de demanda. O) Exceso de cabida y mejoras: La hipoteca comprende cualquier exceso de cabida o mejoras presentes o futuras,

realizadas por la PARTE DEUDORA o por terceras personas sobre el inmueble; P) Notificación actualizada: En caso de incumplimiento de la PARTE DEUDORA y sin perjuicio de la renuncia del domicilio, para los efectos de un eventual proceso judicial, la PARTE DEUDORA y dueño de la finca señala como su domicilio contractual, la dirección aquí consignada, en la cual se le podrá notificar personalmente o por medio de cédula; obligándose a notificarle a COOPENAE, cualquier cambio en su domicilio, y en caso de omisión, bien que resultare incierto, impreciso o inexistente, el notificador así lo hará constar y, sin más trámite, se procederá a nombrar curador procesal. Q) Renuncia del domicilio: La PARTE DEUDORA renuncia a su domicilio, y requerimientos de pago, para el caso de una eventual ejecución de la hipoteca descrita. R) Depositario judicial: Conviene las partes que, ante la eventual ejecución judicial del cobro del crédito, al decretarse el embargo sobre la finca garante se nombrará depositario judicial al representante que COOPENAE R.L., designe. S) Fracciones: En caso de que existan fracciones de cualquier naturaleza a favor de la PARTE DEUDORA, COOPENAE R.L., queda debidamente autorizada para aplicar ese monto al crédito aquí otorgado de la siguiente forma: Si la operación se encuentra al día las fracciones se aplican en abono al capital adeudado; si la operación se encuentra atrasada se procede primero a cancelar los gastos, intereses corrientes y moratorios y por último capital. T) Dado que los créditos otorgados por la cooperativa se financian con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L.; en el evento de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito que aquí se constituye dejen de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar en dos puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

U) Reclasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. V) Actualización de los datos: La PARTE DEUDORA y los fiadores se obligan a actualizar cuando así lo requiera COOPENAE R.L. cualquier documento relacionado con la aprobación de este crédito, asimismo autorizan a COOPENAE R.L. a revisarlos y/o solicitarlos ante las autoridades competentes. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido

anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. W) Sanción por información falsa: Cuando **COOPENAE R.L.**, compruebe que la **PARTE DEUDORA** ha suministrado información falsa, incumplido el plan de inversión, o cualquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo y/o en el Reglamento General de Crédito, **COOPENAE R.L.** queda facultada tener por vencida la obligación y exigir la cancelación inmediata del saldo. X) Grupos de intereses económicos: La **PARTE DEUDORA** y propietario se obligan ante **COOPENAE R.L.**, a proporcionar la información necesaria cuando formen o sean parte de grupos de interés económico, así como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan. Asimismo, facultan a **COOPENAE R.L.**, para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas. De incumplir esta disposición **COOPENAE R.L.**, queda autorizada tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. Y) Cesión: De acuerdo con lo establecido en los artículos mil ciento cuatro del Código Civil y cuatrocientos noventa y uno del Código de Comercio, la **PARTE DEUDORA** manifiesta su conformidad para el caso de cesión total o parcial del presente crédito, sin necesidad que se le consulte ni notifique. **TRES. Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales:** Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales. **CUATRO. Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos.** Los medios de información y atención de reclamos a disposición del consumidor, así como los plazos de respuesta, son los siguientes: Las solicitudes de información y/o reclamos que tenga un asociado pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en sucursales, directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica dos dos cinco siete nueve cero seis cero, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de diez días hábiles para atender solicitudes y para la resolución de las quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez registrado el ingreso, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y finalmente resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado. **Estado de cuenta:** Se remitirá al DEUDOR al menos una vez al mes, sin costo, el estado de cuenta del crédito, conforme lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo cuarenta y tres mil doscientos setenta-MEIC. **Derechos y obligaciones del consumidor:** Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley siete mil cuatrocientos setenta y dos y su reglamentación. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO:** Manifiesta la **PARTE DEUDORA**, que en caso de arrendar el inmueble que en este acto se da en garantía del crédito a favor de la Cooperativa Acreedora durante la vigencia del crédito, deberá suministrar sin excepción una vez formalizado, copia del contrato de arrendamiento. De incumplir la **PARTE DEUDORA**, con esta obligación, ello será causal de vencimiento del plazo del crédito y **COOPENAE** podrá exigir la cancelación inmediata de su saldo, sin perjuicio de los demás daños y perjuicios que la **PARTE DEUDORA**, deba cubrir a la Cooperativa acreedora. Manifiesta LA **PARTE DEUDORA** bajo la fe de juramento

que deja rendido en este instrumento y bajo advertencia de las sanciones con que la legislación penal castiga el perjurio, que en el inmueble hipotecado en este acto, actualmente no existen suscritos contratos de garantía mobiliaria sobre bienes por incorporación o destino que describe el inciso sexto del artículo cinco de la Ley de Garantías Mobiliarias, número nueve mil doscientos cuarenta y seis; así como que respecto de esos bienes y de bienes futuros de esta naturaleza, en este acto hace renuncia expresa de derecho de constituir garantías mobiliarias sin contar previamente con la autorización por escrito de COOPENAE, mientras el crédito que ahora se constituye no haya sido cancelado. SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO: Advertí al compareciente el valor y trascendencia legal de sus renunciaciones y estipulaciones y se manifestó conforme. Indica el otorgante que se compromete a firmar cuando así sea requerido, las razones y los documentos adicionales necesarios para realizar correcciones a la presente escritura, tendientes a su inscripción en el Registro Público; el incumplimiento de este compromiso hará que la Cooperativa Acreedora, se encuentre facultada para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible inmediatamente la totalidad de lo adeudado sin previo requerimiento. El suscrito Notario manifiesta que ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas, los cuales agrega a su archivo de referencias conforme a la ley. Es todo. Expido en este acto un primer testimonio para COOPENAE, R. L., del que entrego copia a los otorgantes. Leo lo escrito al otorgante, resulta conforme, lo aprueba y firmamos en las oficinas de la Cooperativa Nacional de Educadores R.L. ubicadas en _____, al ser las _____ horas del _____ de _____ de dos mil _____.

NÚMERO _____: Ante mí, _____, Notario Público, con oficina en _____, actuando en el lugar del cierre, comparece el señor _____ (indicar calidades completas), en su condición **personal**, y DICE: **DEL CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA: UNO. Cláusula A: Generalidades:** i. N° de Contrato Tipo veintiuno, ii. Denominación o nombre del contrato: Línea de crédito revolutiva HIP DOL, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda dólares, v. Plazo del financiamiento DOCE meses. Manifiesta el compareciente _____, en su condición personal, que se constituye en deudor (conocido también como PARTE DEUDORA) de la Cooperativa Nacional de Educadores R.L. (en adelante COOPENAE R.L. o la Cooperativa Acreedora), cédula jurídica tres-cero cero cuatro-cuatro cinco dos cero cinco, domiciliada en San José, calle central avenidas doce y catorce; hasta por la suma de _____; ya que esta institución le ha otorgado un crédito abierto o línea de crédito revolutiva con limitación de suma garantizado con hipoteca abierta, todo de acuerdo al artículo cuatrocientos catorce del Código Civil, con base en las disposiciones del Reglamento General de Crédito de COOPENAE R.L., todo lo cual manifiesta la parte deudora conocer y lo acepta como integrado a este contrato. Manifiesta expresamente la parte deudora que entiende y acepta que el otorgamiento del crédito conlleva la aceptación de las siguientes condiciones, compromisos y clausulado: A) Intereses: La parte deudora conviene y acepta que deberá pagar a COOPENAE R.L. intereses corrientes por el monto de capital otorgado en préstamo e intereses moratorios por el incumplimiento en el pago de las obligaciones, además de las comisiones y gastos que correspondan. Las condiciones de tasa de interés de cada préstamo garantizado con esta hipoteca abierta serán las que COOPENAE R.L. tenga definidas al momento de formalización del préstamo respectivo, de acuerdo con la actividad y el producto a financiar. El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa TSOFR, publicada por el Banco Central de Costa Rica más un componente fijo o spread igual a 6.16 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 11.50% anual (0.95% mensual), sin perjuicio de las eventuales modificaciones que la cooperativa acreedora queda expresamente facultada para aplicar según lo pactado en las respectivas cláusulas de este contrato de crédito. La fijación de la tasa de interés es sin perjuicio de las eventuales modificaciones que la cooperativa acreedora queda expresamente facultada para aplicar según lo pactado en las respectivas cláusulas de este contrato de crédito. Para el cálculo de los intereses la tasa se divide entre trescientos sesenta y se multiplica por el número de días a que corresponde el pago. **DOS. Cláusula B: Carga Financiera.** En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito. La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores. **i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será de veintidós punto cincuenta y cuatro**, calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC, la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será

informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta. **ii. Los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, se denominen o no tasa de interés que se cobran a los consumidores, así como su frecuencia, asociadas al presente contrato, se desglosan de la siguiente manera:** a) Tasa de interés nominal variable es de: once punto cinco por ciento anual; b) **Componentes ordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito, **Porcentaje:** cero punto sesenta y siete, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Patrimonio institucional no redimible, **Descripción:** Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde al 2.5% del monto del crédito, **Porcentaje:** cero punto veintiuno, **Frecuencia:** única vez iii) **Denominación:** Póliza saldo deudor, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** cero punto sesenta y cinco, **Frecuencia:** mensual, iv) **Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir las construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** cero punto veintiuno, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionado a la constitución de hipoteca y otros actos notariales de la formalización del crédito, pagados al profesional, **Porcentaje:** cero punto diecinueve, **Frecuencia:** única vez, vi) **Denominación:** Timbres, **Descripción:** Cargo relacionado a los Timbres de registro por la constitución de hipoteca y otros actos relacionados a la formalización del crédito, **Porcentaje:** cero punto veintitrés, **Frecuencia:** única vez, vii) **Denominación:** Avalúo, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** cero punto veinticinco, **Frecuencia:** única vez, viii) **Denominación:** Fiscalización dólares, **Descripción:** Cargo relacionado a la supervisión realizada por el perito para dar seguimiento del avance en la construcción financiada mediante crédito, por la Cooperativa, **Porcentaje:** cero punto catorce, **Frecuencia:** cada vez que se realice. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes ordinarios, con excepción de las pólizas, son las siguientes:** $[(\text{Monto total del cargo cobrado} / \text{Monto total del crédito aprobado}) / \text{Cantidad total de años del crédito}]$ por cien. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a las pólizas, son las siguientes:** $[(\text{Monto total del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{Cantidad de pagos por año}]$ por cien. c) **Componentes extraordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i. **Denominación:** Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado, **Porcentaje:** dos punto cincuenta, **Frecuencia:** Esporádico. ii. **Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:**

Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, **Porcentaje:** dos, **Frecuencia:** Esporádico **iii. Denominación:** Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional no Redimible, **Descripción:** Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés corriente y moratoria vigente, **Porcentaje:** cuatro, **Frecuencia:** Esporádico. **Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios”, son las siguientes:**
$$\left[\frac{\text{Monto total del cargo cobrado eventual/Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}}{\text{Cantidad total de cuotas restantes del crédito}} \times \text{Cantidad de pagos por año} \right] \text{ por cien.}$$
 Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Comisión por Renuncia” son: Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) + porcentaje de castigo. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional No Redimible” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) o tasa moratoria vigente + porcentaje de castigo. **iii.** Que, ante el caso de mora, reconocerá intereses moratorios a una tasa de interés moratorio equivalente a la tasa de interés corriente más un treinta por ciento, en el entendido de que, si el crédito o su saldo se cobrara por la vía judicial, los intereses moratorios se continuarán ajustando en la misma forma, modo, procedimiento y fechas establecidas para el cobro normal. En caso de mora, COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas mensuales aquí pactadas. La tasa de interés moratorio que inicialmente y sobre la base de la tasa de interés corriente que se estipula, será del catorce punto noventa y cinco por ciento anual (uno punto veinticuatro por ciento mensual), sin perjuicio de las eventuales variaciones. En caso de que la parte deudora se atrase en el pago de las obligaciones de cualquiera de los préstamos garantizados por medio de esta hipoteca abierta, deberá cancelar los intereses moratorios que rijan para el préstamo respectivo al momento de su formalización, según la tasa aprobada previamente por COOPENAE R.L. **iv.** La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta el cinco por ciento de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los doce dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. **B) Plazo y composición de la cuota:** El plazo de la presente hipoteca abierta será de UN AÑO, con fecha de inicio _____ y fecha de vencimiento _____. El plazo de cada uno de los créditos garantizados con esta hipoteca abierta será definido en el Contrato de Préstamo Mercantil respectivo tomando en cuenta las condiciones vigentes al momento de su otorgamiento, la actividad para la cual se solicita el crédito y el plan de inversión que sea autorizado por COOPENAE R.L., sin perjuicio de lo cual se señala que se han negociado desembolsos a doce meses plazo con pagos de cuotas mensuales. **C) Constitución de contrato de préstamo mercantil:** Para cada crédito que se garantice con esta hipoteca abierta, se deberá suscribir un Contrato de Préstamo Mercantil, el cual

tendrá todos los términos y las condiciones crediticias del crédito que se le otorgue en ese momento y que se encuentren vigentes al momento de la formalización, tales como, pero no limitados al importe o monto del préstamo, plazo, forma de pago, forma de entrega, plan de inversión, intereses y, comisiones, cargos administrativos por gestión de cobro extrajudicial y judicial, entre otros, sumas a las que se les agregará el pago de las pólizas de saldos deudores y riesgos patrimoniales correspondiente. Respecto de la fecha de inicio del pago de la operación: Tratándose de una línea de crédito revolutiva para capital de trabajo, una vez realizado el desembolso solicitado por el cliente, deberá la parte deudora realizar los pagos imputables a intereses, amortización al capital, y al pago de las pólizas de SALDOS DEUDORES y de RIESGOS PATRIMONIALES, es entendido que todo saldo pendiente de pago al vencimiento, deberá ser cubierto en su totalidad por la PARTE DEUDORA al cancelar la última cuota. La PARTE DEUDORA deja autorizada a COOPENAE R.L. para que, en caso necesario, aumente la cuota total mensual indicada, a efecto de cubrir los intereses causados y amortizar el préstamo en la cantidad necesaria. La imputación de pagos queda a juicio exclusivo de la Cooperativa Acreedora, 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 PARTE DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a los que está obligado a favor de la Cooperativa Acreedora o a quien eventualmente se le haya cedido el crédito de conformidad con lo establecido en la presente escritura, libres de cualquier deducción, impuesto, tasa, carga, gravamen, retención o contribución. Si COOPENAE estuviera obligado a deducir o retener suma alguna por cualquier motivo, la PARTE DEUDORA incrementará su pago de forma tal que la Cooperativa Acreedora reciba en todo caso la suma completa a que tiene derecho según los términos y condiciones aquí pactados, renunciando anticipada y expresamente a cualquier acción de subrogación o compensación derivada de este acto. La PARTE DEUDORA renuncia expresamente, aún en caso de fuerza mayor o caso fortuito a invocar cualquier acción, defensa, demanda o contrademanda para pagar a COOPENAE una suma menor o a suspender sus pagos o a pagar en una moneda distinta a la pactada. **D) COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO:** En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al 5% del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada. **E) Destino del Préstamo:** El préstamo se concede bajo el tipo de crédito _____, conforme el plan de inversión presentado en su solicitud de crédito, el que no será variado y ha sido aprobado conforme los términos del Reglamento General indicado. Plan de inversión: Los fondos de este crédito podrán ser utilizados para financiar todas las actividades y planes de inversión autorizados en la normativa crediticia de COOPENAE R.L., siempre y cuando la parte deudora cumpla con todos los requisitos y condiciones establecidos por COOPENAE R.L. para el otorgamiento de cada tipo de crédito que se solicite y se vaya a garantizar por medio de esta hipoteca abierta. Cada uno de los créditos que se garanticen con esta hipoteca abierta será clasificado tomando en cuenta la actividad económica y el respectivo plan de inversión, en consecuencia, las condiciones que rijan para cada crédito serán las que estén vigentes para esa actividad al momento de la aprobación

del crédito. SOBRE EL AVANCE CONSTRUCTIVO: La ACREEDORA desembolsará al DEUDOR los recursos autorizados mediante el siguiente procedimiento: (a) El DEUDOR deberá enviar, por escrito, una solicitud de desembolso a la ACREEDORA, solicitud que no podrá ser por montos menores a los mil dólares, moneda de los Estados Unidos de América; (b) Recibida la solicitud, procederá la ACREEDORA a designar un perito para que verifique el avance de la obra, con base en el cronograma o plan de desembolsos previamente aprobado por la ACREEDORA. El plan de desembolsos para la presente operación, el cual se encuentra aprobado por la ACREEDORA y es aceptado y conocido en un todo por el DEUDOR, se describe de la siguiente manera: PRESUPUESTO DE CONTRUCCIÓN. El costo de esta verificación será asumido en su totalidad por el DEUDOR; (c) El o los desembolsos solicitados, serán girados por la ACREEDORA al DEUDOR, únicamente en el caso de que el perito designado emita un criterio favorable en cuanto al avance real de la obra y que se mantenga en todo momento el porcentaje de cobertura aprobado por la ACREEDORA para la presente facilidad crediticia. En este sentido, el DEUDOR se obliga expresamente a facilitar y a coadyuvar con el perito, con el objeto de que éste pueda ejercer sus funciones de supervisión eficientemente; (d) El DEUDOR reconoce, acepta y autoriza a la acreedora para que deduzca del desembolso inicial la totalidad de los gastos de formalización; (e) El DEUDOR acepta que cada desembolso de la presente facilidad crediticia, queda sujeto a la disponibilidad, por parte de la ACREEDORA; (e) El DEUDOR reconoce y acepta que la ACREEDORA se reserva el derecho de no efectuar desembolsos para girar el último diez por ciento del total de la facilidad crediticia autorizada, hasta el momento en que el perito designado por la ACREEDORA apruebe y reciba la obra totalmente concluida. F) Lugar de pago: La PARTE DEUDORA efectuará los pagos de las cuotas correspondientes en cualquiera de las oficinas de COOPENAE, de domicilio conocido. Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla. G) Pago de la obligación: El pago de cada crédito garantizado con esta hipoteca abierta se realizará de acuerdo con los términos y condiciones pactados en el contrato de préstamo mercantil respectivo, según la actividad a financiar y el plan de inversión aprobado. El incumplimiento en el pago de uno o más de los créditos garantizados con esta hipoteca abierta o de los intereses, pólizas o cualquier otro relacionado, en la forma originalmente pactada, darán por vencida y exigible la garantía hipotecaria pactada por los créditos garantizados con esta hipoteca abierta. Una vez desembolsado cada sub-crédito éste deberá ser pagado por la parte deudora según se estructure en cada contrato mercantil, respecto del plazo y composición de las cuotas mensuales, ajustables, consecutivas y vencidas. La cuota mensual comprenderá los intereses vencidos, la amortización correspondiente, pólizas y demás relacionados. La última cuota de cada sub-crédito será por el saldo total de la respectiva obligación incluyendo el capital, los intereses y demás rubros adeudados a esa fecha. Todos los sub-créditos se entenderán vencidos y, por tanto, líquidos y exigibles con el vencimiento del plazo de la línea principal. La falta de pago de una de las cuotas de cualquiera de los sub-créditos dará derecho a la Cooperativa acreedora a tener por vencidos la operación principal y cada uno de los sub-créditos, facultándole para que solicite la ejecución del documento que sirve de

garantía de este crédito en vía judicial. H) Autorización de rebajo de planilla y/o de cuentas de ahorro: Manifiesta la PARTE DEUDORA que sin perjuicio de que ante el evento de mora en el pago del crédito COOPENAE R.L. tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a su inmediata ejecución judicial, la PARTE DEUDORA deja expresamente autorizada y facultada en forma irrevocable e irrestricta a COOPENAE R.L. para que a su solo criterio, gestione administrativamente ante los patronos y/o entes pagadores de las pensiones tanto de los deudores como de los fiadores, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del crédito. Asimismo, los deudores y fiadores autorizan a la Cooperativa para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al crédito que estuvieren pendientes de pago. I) Pago por domiciliación: La **PARTE DEUDORA** podrá autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas. J) Seguros de protección crediticia: Se hace constar que las sumas correspondientes a los seguros contratados en garantía colateral del Crédito podrán variar cuando así lo determine la Cooperativa Acreedora o ente asegurador, asimismo, la PARTE DEUDORA faculta a COOPENAE para que actualice el valor del inmueble frente a la aseguradora cuando corresponda. La PARTE DEUDORA se compromete a pagar mientras la deuda subsista, la póliza correspondiente a RIESGOS PATRIMONIALES, para cubrir el saldo de la HIPOTECA DE PRIMER GRADO, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. LA PARTE DEUDORA se obliga a suscribir una póliza de SALDOS DEUDORES que protege a los deudores de este tipo de operaciones, para que, en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA, el monto de esta póliza sea aplicado a las operaciones existentes a su nombre. La PARTE DEUDORA se obliga a designar a COOPENAE como beneficiario principal irrevocable de dichas pólizas, a mantener estos seguros vigentes y al día durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y a entregar debidamente endosados a COOPENAE los documentos respectivos y sus renovaciones. En relación con esta cobertura de seguro son aplicables las siguientes condiciones y regulaciones que rigen la presente facilidad crediticia en lo que fuere pertinente: i.- Cuando la garantía del crédito sea real, COOPENAE se limitará a exigir la cobertura que en forma automática y sin requerimientos adicionales ni exámenes médicos apruebe la aseguradora, en el entendido de que la garantía será la que satisfaga eventualmente el pago de cualquier saldo adicional en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA. No obstante, lo anterior, si el monto del crédito fuere superior al monto establecido como automático por la aseguradora y la PARTE DEUDORA desea asegurar la totalidad de la obligación, será bajo su exclusiva determinación, debiendo cumplir con los trámites respectivos frente a la aseguradora y deberá proveer toda la información y realizar todas las pruebas que la aseguradora le solicite. Será solamente cuando COOPENAE sea informado por parte de la aseguradora que se aprobó y se encuentra aceptada la póliza y la PARTE DEUDORA entregue debidamente endosados a COOPENAE, los documentos respectivos y sus renovaciones, que se tendrá por asegurado el monto correspondiente de esta facilidad crediticia, por lo cual COOPENAE queda relevado de toda responsabilidad. ii.- Independientemente de la naturaleza de la garantía, cuando el monto del crédito

fuere igual o inferior a la cobertura automática que sin requerimientos adicionales apruebe la aseguradora, el seguro se limitará al monto del principal. El monto de cobertura automática podrá incrementarse conforme a los ajustes que eventualmente realice la aseguradora, para lo cual la PARTE DEUDORA deberá en cada oportunidad hacer por su cuenta la solicitud formal del incremento, lo que conllevará a una modificación en la cuota de pago en la proporción correspondiente al seguro. iii.- La PARTE DEUDORA declara conocer y aceptar en forma expresa todas las anteriores condiciones y regulaciones. La PARTE DEUDORA se obliga a mantener vigentes estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y pagar las sumas correspondientes por este concepto juntamente con la cuota mensual del crédito. El monto para pagar mensualmente para mantener vigentes dichos seguros podrá variar de acuerdo con lo que disponga la aseguradora, en cuyo caso el monto de la cuota mensual por este concepto se incrementará en la suma necesaria para cubrir esos aumentos. COOPENAE queda expresamente facultada, más no será responsable ante la PARTE DEUDORA en caso que no lo haga, para hacer por cuenta de la PARTE DEUDORA y de sus propios recursos, cualquiera de los indicados pagos para cubrir las pólizas de seguro, cuando la PARTE DEUDORA lo hubiera omitido, quedando establecido y aceptado que la PARTE DEUDORA reconocerá y cancelará, además del monto aportado directamente por COOPENAE para la atención del pago de las pólizas, los costos administrativos generados a COOPENAE a causa del incumplimiento de la PARTE DEUDORA durante el lapso que esta omisión se mantenga o prolongue, reconociendo además los correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los períodos respectivos; no obstante, COOPENAE podrá debitar en forma automática de cualquiera de las cuentas de la PARTE DEUDORA y en cualquier momento, las sumas correspondientes a los pagos realizados en nombre de la PARTE DEUDORA y que correspondía realizarlos al deudor, según el presente contrato, lo que deja desde ya autorizado anticipadamente la PARTE DEUDORA. En la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos, dentro del saldo adeudado y la garantía que se dirá, lo cual la PARTE DEUDORA acepta expresamente. La vigencia de las pólizas queda sujeta a que la aseguradora, luego de comprobar los requisitos y condiciones preestablecidas según el marco regulador de las mismas, acepte el aseguramiento, y a los alcances de esta aceptación. La PARTE DEUDORA declara en forma expresa conocer dichas condiciones según información que en forma separada le ha brindado la Cooperativa Acreedora, la aseguradora y/o el intermediario de seguros. Si alguna de las coberturas fuere total o parcialmente denegada por la aseguradora por cualquier razón y máxime cuando la causa fuera imputable a la PARTE DEUDORA, se deja convenido y aceptado que COOPENAE queda únicamente obligada a ajustar la cuota mensual por este concepto, eliminando o reduciendo el porcentaje o monto destinado al pago de las pólizas de seguros antes indicadas, siendo improcedente cualquier reclamo de la PARTE DEUDORA hacia COOPENAE. En este caso, si COOPENAE hubiere deducido los pagos por las sumas no aprobadas, quedará obligado únicamente a reintegrar los montos cobrados de más o sus diferencias. La PARTE DEUDORA manifiesta que conoce

la posibilidad de suscribir las referidas pólizas con cualquier ente asegurador y a través de un intermediario de seguros, ambos debidamente autorizado, siempre y cuando dichas pólizas cumplan a cabalidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento General de Crédito de COOPENAE y las disposiciones vigentes en materia de seguro. K) Mantenimiento e inspección: La PARTE DEUDORA se compromete, durante la vigencia del crédito, a Mantener la finca garante en buen estado de uso y conservación, y a permitir su inspección por los funcionarios que designe COOPENAE R.L.; para tal fin se deja constancia que la ubicación física del inmueble garante es: _____. L) CASOS DE INCUMPLIMIENTO: Además de la falta de pago puntual conforme a lo aquí convenido, El DEUDOR conviene y acepta que la no inscripción en el Registro Público de esta escritura por causas imputables al DEUDOR, tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el inmueble que por medio de esta escritura se hipoteca; al igual que el no pago en tiempo y forma de los impuestos municipales, territoriales o de cualquier otra naturaleza que pesen sobre el inmueble que por medio de esta escritura se hipoteca o el incumplimiento de obligaciones a cargo del deudor o dueño de la propiedad dada en garantía, que generen hipoteca legal o cualesquiera otros derechos de cobro con privilegio sobre la garantía aquí constituida, al igual de que si EL DEUDOR solicita o aprueba el nombramiento de un administrador judicial, interventor, curador o liquidador de EL DEUDOR o de sus activos; o si EL DEUDOR hace una cesión general en beneficio de acreedores; o si EL DEUDOR incurriere en suspensión de pagos o es declarado en quiebra o insolvencia; o si EL DEUDOR propone un convenio a sus acreedores; o si EL DEUDOR presenta una petición voluntaria o si contra EL DEUDOR se presenta una petición de quiebra, convenio preventivo o administración por intervención judicial, al igual que la falta de cumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pecuniarias o no a cargo del DEUDOR y que se estipulan en el presente documento, dará derecho a la ACREEDORA a tener por vencida en forma anticipada y exigible toda la deuda. M) Cobro judicial e hipoteca: En caso de cobro judicial, la PARTE DEUDORA renuncia a su domicilio contractual y en garantía del pago de los montos de principal que se aprueben y formalicen para cada caso, de las pólizas de seguros de riesgos patrimoniales y saldos deudores correspondientes, de los intereses corrientes y moratorios, ambas costas por la eventual ejecución, comisiones, cargos administrativos por gestión de cobro, y cualquier otro gasto judicial o extrajudicial en que haya incurrido la cooperativa acreedora para la protección y recuperación de su acreencia, y el cumplimiento de todas las obligaciones que ahora contrae, impone la siguiente garantía: HIPOTECA ABIERTA EN _____ GRADO sobre el inmueble del partido de _____, matrícula _____, derecho _____, con la naturaleza: _____, que se ubica en el distrito _____, del cantón _____, de la PROVINCIA _____. Colinda al Norte con _____, al sur con _____, al este con _____ y al oeste _____, mide _____, plano catastrado: _____; propiedad del compareciente _____, quien comparece en este acto y manifiesta que consiente la imposición de la hipoteca abierta que se otorga en este acto. N) Remate: Para el caso de remate servirá de base el saldo de capital adeudado al momento de establecer la ejecución conforme liquidación que formule la Cooperativa Acreedora en el escrito de demanda. O) Exceso de cabida y mejoras:

La hipoteca comprende cualquier exceso de cabida o mejoras presentes o futuras, realizadas por la PARTE DEUDORA o por terceras personas sobre el inmueble; P) Notificación actualizada: En caso de incumplimiento de la PARTE DEUDORA y sin perjuicio de la renuncia del domicilio, para los efectos de un eventual proceso judicial, la PARTE DEUDORA y dueño de la finca señala como su domicilio contractual, la dirección aquí consignada, en la cual se le podrá notificar personalmente o por medio de cédula; obligándose a notificarle a COOPENAE, cualquier cambio en su domicilio, y en caso de omisión, bien que resultare incierto, impreciso o inexistente, el notificador así lo hará constar y, sin más trámite, se procederá a nombrar curador procesal. Q) Renuncia del domicilio: La PARTE DEUDORA renuncia a su domicilio, y requerimientos de pago, para el caso de una eventual ejecución de la hipoteca descrita. R) Depositario judicial: Conviene las partes que, ante la eventual ejecución judicial del cobro del crédito, al decretarse el embargo sobre la finca garante se nombrará depositario judicial al representante que COOPENAE R.L., designe. S) Fracciones: En caso de que existan fracciones de cualquier naturaleza a favor de la PARTE DEUDORA, COOPENAE R.L., queda debidamente autorizada para aplicar ese monto al crédito aquí otorgado de la siguiente forma: Si la operación se encuentra al día las fracciones se aplican en abono al capital adeudado; si la operación se encuentra atrasada se procede primero a cancelar los gastos, intereses corrientes y moratorios y por último capital. T) Dado que los créditos otorgados por la cooperativa se financian con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L.; en el evento de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito que aquí se constituye dejen de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en dos puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

U) Reclasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. V) Actualización de los datos: La PARTE DEUDORA y los fiadores se obligan a actualizar cuando así lo requiera COOPENAE R.L. cualquier documento relacionado con la aprobación de este crédito, asimismo autorizan a COOPENAE R.L. a revisarlos y/o solicitarlos ante las autoridades competentes. En caso de

incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. W) Sanción por información falsa: Cuando **COOPENAE R.L.**, compruebe que la **PARTE DEUDORA** ha suministrado información falsa, incumplido el plan de inversión, o cualquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo y/o en el Reglamento General de Crédito, **COOPENAE R.L.** queda facultada tener por vencida la obligación y exigir la cancelación inmediata del saldo. X) Grupos de intereses económicos: La **PARTE DEUDORA** y propietario se obligan ante **COOPENAE R.L.**, a proporcionar la información necesaria cuando formen o sean parte de grupos de interés económico, así como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan. Asimismo, facultan a **COOPENAE R.L.**, para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas. De incumplir esta disposición **COOPENAE R.L.**, queda autorizada tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. Y) Cesión: De acuerdo con lo establecido en los artículos mil ciento cuatro del Código Civil y cuatrocientos noventa y uno del Código de Comercio, la PARTE DEUDORA manifiesta su conformidad para el caso de cesión total o parcial del presente crédito, sin necesidad que se le consulte ni notifique. **TRES. Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales:** Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales. **CUATRO. Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos.** Los medios de información y atención de reclamos a disposición del consumidor, así como los plazos de respuesta, son los siguientes: Las solicitudes de información y/o reclamos que tenga un asociado pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en sucursales, directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica dos dos cinco siete nueve cero seis cero, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de diez días hábiles para atender solicitudes y para la resolución de las quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez registrado el ingreso, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y finalmente resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado. **Estado de cuenta:** Se remitirá al DEUDOR al menos una vez al mes, sin costo, el estado de cuenta del crédito, conforme lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo cuarenta y tres mil doscientos setenta-MEIC. **Derechos y obligaciones del consumidor:** Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley siete mil cuatrocientos setenta y dos y su reglamentación. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO:** Manifiesta la PARTE DEUDORA, que en caso de arrendar el inmueble que en este acto se da en garantía del crédito a favor de la Cooperativa Acreedora durante la vigencia del crédito, deberá suministrar sin excepción una vez formalizado, copia del contrato de arrendamiento. De incumplir la PARTE DEUDORA, con esta obligación, ello será causal de vencimiento del plazo del crédito y COOPENAE podrá exigir la cancelación inmediata de su saldo, sin perjuicio de los demás daños y perjuicios que la PARTE DEUDORA, deba cubrir a

la Cooperativa acreedora. Manifiesta LA PARTE DEUDORA bajo la fe de juramento que deja rendido en este instrumento y bajo advertencia de las sanciones con que la legislación penal castiga el perjurio, que en el inmueble hipotecado en este acto, actualmente no existen suscritos contratos de garantía mobiliaria sobre bienes por incorporación o destino que describe el inciso sexto del artículo cinco de la Ley de Garantías Mobiliarias, número nueve mil doscientos cuarenta y seis; así como que respecto de esos bienes y de bienes futuros de esta naturaleza, en este acto hace renuncia expresa de derecho de constituir garantías mobiliarias sin contar previamente con la autorización por escrito de COOPENAE, mientras el crédito que ahora se constituye no haya sido cancelado. SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO: Advertí al compareciente el valor y trascendencia legal de sus renunciaciones y estipulaciones y se manifestó conforme. Indica el otorgante que se compromete a firmar cuando así sea requerido, las razones y los documentos adicionales necesarios para realizar correcciones a la presente escritura, tendientes a su inscripción en el Registro Público; el incumplimiento de este compromiso hará que la Cooperativa Acreedora, se encuentre facultada para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible inmediatamente la totalidad de lo adeudado sin previo requerimiento. El suscrito Notario manifiesta que ha tenido a la vista los documentos no esenciales a que se refiere la escritura y los documentos que sirven como prueba para daciones de fe específicas, los cuales agrega a su archivo de referencias conforme a la ley. Es todo. Expido en este acto un primer testimonio para COOPENAE, R. L., del que entrego copia a los otorgantes. Leo lo escrito al otorgante, resulta conforme, lo aprueba y firmamos en las oficinas de la Cooperativa Nacional de Educadores R.L. ubicadas en _____, al ser las _____ horas del _____ de _____ de dos mil _____.

CONTRATO DE CRÉDITO MERCANTIL**_____ - COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R. L.**

Entre Nosotros:

- (i) MARIA YORLENI QUESADA BRIZUELA, mayor de edad, divorciada, contadora pública, con domicilio en Condominio Terralta, casa C-dos, Tres Ríos, Cartago, portadora de la cédula de identidad uno-novecientos veintisiete-setecientos sesenta y tres, en su condición de Gerente de Crédito, con facultades de Apoderada Generalísima sin límite de suma de Cooperativa Nacional de Educadores R.L. cédula jurídica tres-cero cero cuatro- cuarenta y cinco mil doscientos cinco, domiciliada en San José, calle Central avenidas Doce y Catorce, inscrita en el Departamento de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, mediante resolución número C-ciento cuarenta y ocho del dieciocho de noviembre de mil novecientos sesenta y seis; personería inscrita y vigente en el Registro Nacional, Sección de Personas Jurídicas, bajo las citas tomo dos mil veinticuatro, asiento dos mil cuatrocientos veintidós, consecutivo uno, secuencia uno; en adelante se denominará “ACREEDOR” “COOPENAE” del Fideicomiso de garantía que se menciona más adelante;
- (ii) El señor (**Nombre completo, estado civil, domicilio exacto-provincia, cantón, distrito y señas-cédula de identidad**), a título personal, quien en adelante se denominará “EL DEUDOR”;

Reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato; **MANIFESTAMOS:** Que es el deseo de las partes suscribir el presente CONTRATO DE CRÉDITO DIRECTO el cual se registrará por las siguientes cláusulas y por las disposiciones legales del Título Primero, Capítulo Décimo Segundo, Libro Segundo del Código de Comercio:

UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo 6, ii. Denominación o nombre del contrato: Proyectos Inmobiliarios COL, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda colones, v. Plazo del financiamiento 60 meses.

ANTECEDENTES CONTRATO DE CRÉDITO.

PRIMERO. Que los comparecientes hemos convenido en realizar el siguiente contrato de Crédito que se registrará por las Leyes de la República de Costa Rica y por siguientes cláusulas que se dirán.

SEGUNDO. Que por medio del presente contrato, y de la aprobación de La COOPERATIVA ACREEDOR, aprobó a favor de _____, un **CRÉDITO ESPECIFICO**, por un monto de ₡_____

(_____ **colones**). cuyo plan de inversión es _____, crédito que será garantizado de la siguiente manera: Fideicomiso de Garantía sobre el siguiente inmueble: _____, inscrito a nombre de _____, cédula de persona jurídica número _____, la cual responderá por el cien por ciento del crédito aprobado, inmueble que es tomado, para garantizar el crédito aprobado, propiedad que será traspasada en el fideicomiso de garantía denominado FIDEICOMISO DE GARANTÍA - _____ - COOPENAE - _____ - _____ - _____”, mediante escritura pública, de lo cual las partes manifiestan desde ahora estar de acuerdo; razón por lo cual las partes acuerdan que las condiciones y términos para dicho crédito serán las siguientes:

CAPÍTULO SEGUNDO. CONSTITUCIÓN DE CRÉDITO DIRECTO

Manifiesta el compareciente _____, de calidades dichas en su condición personal, que la **COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R L**, con cédula de persona jurídica número tres-cero cero cuatro-cero cuatro cinco dos cero cinco, de calidades dichas, en adelante denominado el "**ACREEDOR**", le ha concedido un CRÉDITO ESPECIFICO para _____, por la suma de ₡ _____ (_____ **colones**). Consecuentemente, constituye, en DEUDOR del ACREEDOR por dicha suma de principal, más los correspondientes intereses y demás responsabilidades pecuniarias, con base en las disposiciones del Reglamento General de Crédito de COOPENAE, todo lo cual manifiesta la PARTE DEUDORA conocer y lo acepta como integrado a este contrato, así como bajo los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA – PRINCIPAL: El préstamo, concedido por el ACREEDOR, a LA PARTE DEUDORA, es por la referida suma de ₡ _____ (_____ **colones**), en adelante el "**CRÉDITO DIRECTO**" o el "**PRESTAMO**". De dicho monto se girará en este acto la suma de ₡ _____ (_____ **colones**). Los desembolsos restantes se girarán según aprobación del perito por avance de obra.

Sobre el avance constructivo: La COOPERATIVA, desembolsará a la DEUDORA, los recursos autorizados bajo el siguiente procedimiento: (a) LA DEUDORA deberá enviar por escrito una solicitud de desembolso a la COOPERATIVA. (b) recibida la solicitud procederá COOPENAE a designar un perito para que verifique el avance de obra con base en el cronograma o plan de desembolso previamente aprobado por COOPENAE. El plan de desembolso para la presente operación el cual se encuentra aprobado por COOPENAE y es aceptado y conocido en un todo por LA DEUDORA, se describe de la siguiente manera: Presupuesto de Construcción. El costo de esa verificación será asumido en su totalidad por LA DEUDORA; (c) el o los desembolsos solicitados, serán girados por COOPENAE a LA DEUDORA, únicamente en el caso de que el perito designado emita un criterio favorable en cuanto al avance real de la obra y que se mantenga en todo momento el porcentaje de cobertura aprobado por COOPENAE para la presente facilidad crediticia. En ese sentido LA DEUDORA, se obliga expresamente a facilitar y coadyuvar con el perito, con el objetivo de que éste pueda ejercer sus funciones de supervisión eficientemente; (d) LA DEUDORA, reconoce, acepta y autoriza a la COOPERATIVA para que deduzca del desembolso inicial la totalidad de los gastos de formalización, gastos legales, avalúo, comisiones, seguros, fiscalización de obra, cuota de capital y desembolso inicial; (e) LA DEUDORA acepta que cada desembolso de la presente

facilidad crediticia, queda sujeto a la disponibilidad, por parte de la COOPERATIVA; (f) LA DEUDORA reconoce y acepta que COOPENAE se reserva el derecho de no efectuar desembolsos para girar el último diez por ciento del total de la facilidad crediticia autorizada hasta el momento en que el perito designado por COOPENAE apruebe y reciba la obra totalmente concluida; g) de igual forma queda entendido que todos los desembolsos que se realicen al amparo de la presente facilidad crediticia gozarán de un periodo de gracia en el pago de principal que vence el día _____ de _____ de _____, fecha en que se deberá hacer el pago de la primera cuota según se establece en la cláusula cuarta de este contrato.

SEGUNDA – DEL PLAZO: El plazo del presente préstamo será de 5 AÑOS, a partir de la firma de este documento, siendo que a la fecha de vencimiento, cualquier suma adeudada en virtud de este PRESTAMO deberá haber quedado cancelada en su totalidad.

TERCERA – FORMA DE PAGO: LA DEUDORA pagará al ACREEDOR el préstamo mercantil concedido mediante el pago de 60 cuotas mensuales, variables consecutivas, pagaderas cada mes, bajo el sistema de cuota nivelada, La última cuota será equivalente al saldo de la operación. LA DEUDORA autoriza al ACREEDOR para que aumente el monto de la cuota en caso de que varíe la tasa de interés. Sin embargo, durante el periodo construcción, el cual según el presupuesto constructivo de estableció en un plazo máximo de _____ meses, LA DEUDORA, pagará únicamente intereses, que se rebajarán de cada uno de los desembolsos según se dirá.

CUARTA – CUOTA INICIAL: Una vez finalizado el periodo constructivo, la cuota inicial que deberá pagar LA DEUDORA a favor del ACREEDOR, por concepto de pago de principal e intereses bajo el sistema de cuota nivelada, será la suma de ₡ _____ (_____ colones), y posteriormente será revisada y ajustada de conformidad con lo establecido en la cláusula quinta. La primera cuota mensual se deberá pagar el día _____ de _____ del año DOS MIL _____, fecha en que pagará la primera cuota completa. **Manifiesta en este acto LA DEUDORA, que es claro y entendido, por lo cual se compromete en este acto que en caso de que el periodo constructivo finalice y/o se haya desembolsado la totalidad del monto del crédito antes del _____ de _____ del año DOS MIL _____, deberá iniciar inmediatamente con el pago de principal y los intereses correspondientes.** El incumplimiento del pago total de una ó más cuota (s) mensual (es) antes dicha en las fechas pactadas se considera causal de vencimiento anticipado y da derecho al ACREEDOR a tener por vencida en forma anticipada toda la deuda. Todos los demás pagos de la cuota mensual antes dicha se continuarán realizando los días _____ de cada mes o el día hábil siguiente cuando corresponda. LA DEUDORA 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 que deban cancelar LA DEUDORA, 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.

QUINTA – INTERESES CORRIENTES: El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa Básica Pasiva calculada por el Banco

Central de Costa Rica, más un componente fijo o spread igual a 8,88 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 13,65% anual (1,13% mensual). Todo sin perjuicio de las eventuales modificaciones que el ACREEDOR queda expresamente facultada para aplicar según lo pactado en las respectivas cláusulas de este contrato de crédito.

DOS. Cláusula B: Carga Financiera. En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito. La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores.

i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será de 23.45 por ciento calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC., la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta. **ii. Los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, se denominen o no tasa de interés que se cobran a los consumidores, así como su frecuencia, asociadas al presente contrato, se desglosan de la siguiente manera:** a) Tasa de interés nominal variable es de: 13.65 por ciento anual; b) **Componentes ordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito, **Porcentaje:** 0.40, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Patrimonio institucional no redimible, **Descripción:** Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde al 2.5% del monto del crédito, **Porcentaje:** 0.50, **Frecuencia:** única vez iii) **Denominación:** Póliza saldo deudor, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** 0.65, **Frecuencia:** mensual, iv) **Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir las construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** 0.21, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionado a la constitución del fideicomiso y otros actos notariales de la formalización del crédito, pagados al profesional, **Porcentaje:** 0.45, **Frecuencia:** única vez, vi) **Denominación:** Timbres, **Descripción:** Cargo relacionado a los Timbres de registro por la constitución del fideicomiso y otros actos relacionados a la formalización del crédito, **Porcentaje:** 0.55, **Frecuencia:** única vez, vii) **Denominación:** Avalúo, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** 0.60, **Frecuencia:** única vez, viii) **Denominación:** Fiscalización, **Descripción:** Cargo relacionado a la supervisión realizada por el perito para dar seguimiento del avance en la construcción financiada mediante crédito, por la Cooperativa, **Porcentaje:** 0.34, **Frecuencia:** cada vez que se realice, ix) **Denominación:** Comisión anual del fideicomiso, **Descripción:** Cargo que cobra la fiduciaria por administración del bien fideicometido, **Porcentaje:** 0.02, **Frecuencia:** anual. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes ordinarios, con excepción de las pólizas, son**

las siguientes: $[(\text{Monto total del cargo cobrado} / \text{Monto total del crédito aprobado}) / \text{Cantidad total de años del crédito}]$ por cien. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a las pólizas, son las siguientes:** $[(\text{Monto total del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{Cantidad de pagos por año}]$ por cien. **c) Componentes extraordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:**

i. Denominación: Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado, **Porcentaje:** 0.083, **Frecuencia:** Esporádico.

ii. Denominación: Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, **Porcentaje:** dos, **Frecuencia:** Esporádico.

iii. Denominación: Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional no Redimible, **Descripción:** Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés corriente y moratoria vigente, **Porcentaje:** cuatro, **Frecuencia:** Esporádico.

Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios”, son las siguientes: $[(\text{Monto total del cargo cobrado eventual} / \text{Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}) / \text{Cantidad total de cuotas restantes del crédito}] \times \text{Cantidad de pagos por año}]$ por cien. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Comisión por Renuncia” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) + porcentaje de castigo. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional No Redimible” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) o tasa moratoria vigente + porcentaje de castigo.

SEXTA – INTERESES MORATORIOS

iii. Que, ante el caso de mora, reconocerá intereses moratorios a una tasa de interés moratorio equivalente a la tasa de interés corriente vigente más un treinta por ciento, en el entendido de que, si el crédito o su saldo se cobrara por la vía judicial, los intereses moratorios se continuarán ajustando en la misma forma, modo, procedimiento y fechas establecidas para el cobro normal. En caso de mora, COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas mensuales aquí pactadas. La tasa de interés moratorio que inicialmente y sobre la base de la tasa de interés corriente que se estipula, será del 17,74 por ciento anual (1,48 por ciento mensual), sin perjuicio de las eventuales variaciones.

iv. La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta el cinco por ciento de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los doce dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

SETIMA – CÁLCULO DE INTERESES: Para el cálculo de los intereses la tasa se divide entre trescientos sesenta y se multiplica por el número de días a que corresponde el pago.

OCTAVA – COMISIÓN: En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al cinco por ciento del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada. La imputación de pagos de la comisión prepago queda a juicio exclusivo de la **ACREEDORA**, lo que podrá hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después de la subasta del bien dado en garantía.

NOVENA – DEL LUGAR DE PAGO: LA DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a que está obligada en virtud de este contrato en las oficinas del ACREEDOR, o en cualquiera de las sucursales que mantenga el ACREEDOR dentro y fuera de la República de Costa Rica. Todo pago deberá ser realizado en dinero efectivo o cheque y en día hábil que para los efectos de este contrato es cualquier día en que las oficinas del ACREEDOR estén abiertas al público. Tratándose de pago efectuado mediante cheque, el ACREEDOR se reserva la facultad de verificar la disponibilidad de fondos y respectivo cobro a fin de asegurar la liquidez del pago, en caso contrario, todo pago efectuado con cheques en los que no sea posible para el ACREEDOR efectuar su cobranza, se tendrá por no hecho y su libramiento implicará las sanciones penales que estipula la Ley. Asimismo, LA DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a que está obligada a favor del ACREEDOR o a quien eventualmente se le haya cedido el crédito de conformidad con lo establecido en este contrato, libres de cualquier deducción, impuesto, tasa, carga, gravamen, retención o contribución. Si LA DEUDORA estuviese obligada a deducir o retener suma alguna por cualquier motivo, ésta incrementará su pago de tal forma que el ACREEDOR reciba en todo caso la suma completa a que tiene derecho según los términos y condiciones de este documento. LA DEUDORA renuncia expresamente, aún en las circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, a invocar cualquier acción, defensa, demanda o contra-demanda de o para pagar a su ACREEDOR una suma menor, o a suspender sus pagos, o para pagar en una moneda que no sea la pactada.

Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla.

Autorización de rebajo de planilla y/o de cuentas de ahorro: Manifiesta la PARTE DEUDORA que sin perjuicio de que ante el evento de mora en el pago del Crédito COOPENAE tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a su inmediata ejecución judicial, la PARTE DEUDORA deja expresamente autorizada y facultada en forma irrevocable e irrestricta a COOPENAE para que a su solo criterio, gestione administrativamente ante los patronos y/o entes pagadores de las pensiones de la PARTE DEUDORA, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del Crédito. Asimismo, la PARTE DEUDORA autoriza a la Cooperativa Acreedora para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al crédito que estuvieren pendientes de pago.

Pago por domiciliación: La **PORTE DEUDORA** podrá autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas.

DÉCIMA - OTRAS CONDICIONES DE PAGO A CARGO DE LA DEUDORA Y A FAVOR DEL ACREEDOR: Manifiesta LA DEUDORA que reconoce y acepta que los recursos desembolsados por el ACREEDOR para la presente facilidad crediticia deben ser retribuidos en la misma moneda en la que son girados. LA DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a que está obligada en virtud de este contrato en las oficinas de la COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R L, Costa Rica, entiéndase o en cualquiera de sus sucursales, en dólares, unidad monetaria de los Estados Unidos de América. Todo pago deberá ser realizado en dinero efectivo o cheque y en día hábil que para los efectos de este contrato es cualquier día en que las oficinas del ACREEDOR estén abiertas al público.

SEGUROS PROTECCIÓN CREDITICIA: Se hace constar que las sumas correspondientes a los seguros contratados en garantía colateral del Crédito podrán variar cuando así lo determine la Cooperativa Acreedora o ente asegurador, asimismo, la PARTE DEUDORA faculta a COOPENAE para que actualice el valor del inmueble frente a la aseguradora cuando corresponda. La PARTE DEUDORA se compromete a pagar mientras la deuda subsista, la póliza correspondiente a RIESGOS PATRIMONIALES, para cubrir el saldo del crédito mercantil que se otorga, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. LA PARTE DEUDORA se obliga a suscribir una póliza de SALDOS DEUDORES que protege a los deudores de este tipo de operaciones, para que, en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA, el monto de esta póliza sea aplicado a las operaciones existentes a su nombre. La PARTE DEUDORA se obliga a designar a COOPENAE como beneficiario principal irrevocable de dichas pólizas, a mantener estos seguros vigentes y al día durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y a entregar debidamente endosados a COOPENAE los documentos respectivos y sus renovaciones. En relación con esta cobertura de seguro son aplicables las siguientes condiciones y regulaciones que rigen la presente facilidad crediticia en lo que fuere pertinente: i.- Cuando la garantía del crédito sea real, COOPENAE se limitará a exigir la cobertura que en forma automática y sin requerimientos adicionales ni exámenes médicos apruebe la aseguradora, en el entendido de que la garantía será la que satisfaga eventualmente el pago de cualquier saldo adicional en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA. No obstante, lo anterior, si el monto del crédito fuere superior al monto establecido como automático por la aseguradora y la PARTE DEUDORA desea asegurar la totalidad de la obligación, será bajo su exclusiva determinación, debiendo cumplir con los trámites respectivos frente a la aseguradora y deberá proveer toda la información y realizar todas las pruebas que la aseguradora le solicite. Será solamente cuando COOPENAE sea informado por parte de la aseguradora que se aprobó y se encuentra aceptada la póliza y la PARTE DEUDORA entregue debidamente endosados a COOPENAE, los documentos respectivos y sus renovaciones, que se tendrá por asegurado el monto correspondiente de esta facilidad crediticia, por lo cual COOPENAE queda relevado de toda responsabilidad. ii.- Independientemente de la naturaleza de la garantía, cuando el monto del crédito fuere igual o inferior a la cobertura automática que sin requerimientos adicionales apruebe la aseguradora, el seguro se limitará al monto del principal. El monto de cobertura automática podrá incrementarse conforme a los ajustes que eventualmente realice la aseguradora, para lo cual la PARTE DEUDORA deberá en cada oportunidad hacer por su cuenta la solicitud formal del incremento, lo que conllevará a una modificación en la cuota de pago en la proporción correspondiente al seguro. iii.- La PARTE DEUDORA declara conocer y aceptar en forma expresa todas las anteriores condiciones y regulaciones. La PARTE DEUDORA se obliga a mantener vigentes estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y pagar las sumas correspondientes por este concepto juntamente con la cuota mensual del crédito. El monto

para pagar mensualmente para mantener vigentes dichos seguros podrá variar de acuerdo con lo que disponga la aseguradora, en cuyo caso el monto de la cuota mensual por este concepto se incrementará en la suma necesaria para cubrir esos aumentos. COOPENAE queda expresamente facultada, más no será responsable ante la PARTE DEUDORA en caso que no lo haga, para hacer por cuenta de la PARTE DEUDORA y de sus propios recursos, cualquiera de los indicados pagos para cubrir las pólizas de seguro, cuando la PARTE DEUDORA lo hubiera omitido, quedando establecido y aceptado que la PARTE DEUDORA reconocerá y cancelará, además del monto aportado directamente por COOPENAE para la atención del pago de las pólizas, los costos administrativos generados a COOPENAE a causa del incumplimiento de la PARTE DEUDORA durante el lapso que esta omisión se mantenga o prolongue, reconociendo además los correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los períodos respectivos; no obstante, COOPENAE podrá debitar en forma automática de cualquiera de las cuentas de la PARTE DEUDORA y en cualquier momento, las sumas correspondientes a los pagos realizados en nombre de la PARTE DEUDORA y que correspondía realizarlos al deudor, según el presente contrato, lo que deja desde ya autorizado anticipadamente la PARTE DEUDORA. En la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos, dentro del saldo adeudado y la garantía que se dirá, lo cual la PARTE DEUDORA acepta expresamente. La vigencia de las pólizas queda sujeta a que la aseguradora, luego de comprobar los requisitos y condiciones preestablecidas según el marco regulador de las mismas, acepte el aseguramiento, y a los alcances de esta aceptación. La PARTE DEUDORA declara en forma expresa conocer dichas condiciones según información que en forma separada le ha brindado la Cooperativa Acreedora, la aseguradora y/o el intermediario de seguros. Si alguna de las coberturas fuere total o parcialmente denegada por la aseguradora por cualquier razón y máxime cuando la causa fuera imputable a la PARTE DEUDORA, se deja convenido y aceptado que COOPENAE queda únicamente obligada a ajustar la cuota mensual por este concepto, eliminando o reduciendo el porcentaje o monto destinado al pago de las pólizas de seguros antes indicadas, siendo improcedente cualquier reclamo de la PARTE DEUDORA hacia COOPENAE. En este caso, si COOPENAE hubiere deducido los pagos por las sumas no aprobadas, quedará obligado únicamente a reintegrar los montos cobrados de más o sus diferencias. La PARTE DEUDORA manifiesta que conoce la posibilidad de suscribir las referidas pólizas con cualquier ente asegurador y a través de un intermediario de seguros, ambos debidamente autorizado, siempre y cuando dichas pólizas cumplan a cabalidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento General de Crédito de COOPENAE y las disposiciones vigentes en materia de seguro.

DÉCIMA PRIMERA – IMPUTACIÓN DE PAGOS: La imputación de pagos queda a juicio exclusivo de la Cooperativa Acreedora, lo que podrá hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después de la ejecución del bien dado en garantía.

DÉCIMA SEGUNDA - LOS DESEMBOLSOS: LA DEUDORA acepta que los desembolsos de este crédito se realizarán conforme a la disponibilidad de recursos del ACREEDOR y el producto íntegro del crédito a que se refiere este contrato, deberá invertirse de conformidad con el plan de inversión aprobado y será girado conforme consta en el documento anexo al presente contrato, el cual se encuentra firmado por todas las partes. Previo a la realización de cada desembolso, se

debe contar con el informe técnico y recomendación del perito autorizado por EL ACREEDOR y EL DEUDOR debe cumplir con el porcentaje mínimo definido de avance de obra. La fiscalización de la obra será asumida por el PERITO.

DÉCIMO TERCERA- CASOS DE INCUMPLIMIENTO: LA DEUDORA conviene y acepta que la no inscripción en el Registro Nacional de la escritura que será firmada de manera conjunta con el presente contrato y que tiene por efecto traspasar la finca en garantía al fiduciario CONSULTORES FINANCIEROS COFIN SOCIEDAD ANÓNIMA, por causas imputables a LA DEUDORA, tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el inmueble que por medio de este contrato se da en garantía; al igual que el no pago en tiempo y forma de los impuestos municipales, sobre bienes inmueble, sobre los activos, cuotas condominales, o impuestos de cualquier otra naturaleza que pesen sobre los inmueble que se traspasan, al igual que la falta de cumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pecuniarias o no a cargo de LA DEUDORA y que se estipulan en el presente documento, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida en forma anticipada y exigible toda la deuda. El incumplimiento en lo anterior, se considera causal de vencimiento anticipado del PRÉSTAMO que dará derecho al ACREEDOR de solicitar la ejecución del presente PRÉSTAMO. LA DEUDORA expresamente renuncia a su domicilio, a los requerimientos de pago, y valoran la finca dada en garantía para el evento de remate en el monto del capital adeudado de conformidad con lo que se indique en el Contrato de Fideicomiso de Garantía, pudiéndose en todo caso realizarse ventas o liquidaciones parciales del patrimonio fideicometido. El FIDEICOMITENTE será también responsable por la pronta inscripción del bien inmueble a favor de CONSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A, en calidad fiduciaria.

DECIMO CUARTA - OTRAS CONDICIONES: I) El ACREEDOR podrá efectuar una revisión periódica de LA DEUDORA con base en su situación financiera o de cualquier otra disponibilidad que mantenga LA DEUDORA, procediendo a la evaluación de la situación financiera y de cualquier otro elemento que, a su exclusivo criterio considere necesario. Queda a criterio exclusivo del ACREEDOR, interrumpir la vigencia de la presente facilidad crediticia, si la información financiera no estuviere actualizada o si existieren circunstancias que así lo ameriten. II) El incumplimiento de las condiciones financieras requeridas y cualesquiera otras obligaciones a cargo de LA DEUDORA, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida y exigible anticipadamente la totalidad de la deuda y a cobrarla en su totalidad. III) Si algún Caso de Incumplimiento ocurre, La COOPERATIVA podrá, a su discreción, declarar vencidos e inmediatamente exigibles todos los préstamos y sus saldos insolutos adeudados a La COOPERATIVA, junto con cualquier otra suma pagadera de conformidad con este Contrato, sin necesidad de presentación, requerimiento, demanda, protesto ni notificación de ningún tipo, y ejercer todos los derechos que brinda la ley, por la ejecución del Fideicomiso de Garantía otorgado, por procedimientos ejecutivos, sumarios o de cualquier otra naturaleza o manera que escoja a su discreción, para todo lo cual LA DEUDORA deja desde ya renunciado su domicilio. Ninguna falta ó atraso por parte de La COOPERATIVA en ejecutar o ejercer cualquier derecho derivado del presente contrato, se interpretará como una renuncia de sus derechos o facultades que le corresponden de conformidad con este contrato y la ley. Todos los derechos contenidos en el presente Contrato, y cualesquiera garantías ofrecidas en él, son acumulativos, y pueden ser ejecutados conjunta o separadamente. El Incumplimiento de las condiciones financieras requeridas y cualesquiera otras obligaciones a cargo de LA DEUDORA con el ACREEDOR, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida y exigible el presente crédito anticipadamente, la totalidad de la deuda y cobrarla en su totalidad. De igual manera se tendrán por vencidas y exigibles el resto de operaciones financieras que LA

DEUDORA mantenga con el ACREEDOR. De este modo el crédito que aquí se propone, está sujeto a la cláusula de vencimiento cruzado por incumplimiento de una o más de cualesquiera de las obligaciones con el ACREEDOR, de manera que en caso de que LA DEUDORA incumpla con cualesquiera de las obligaciones derivadas del crédito adquirido u otras facilidades crediticias otorgadas, constituirá causa de vencimiento de la facilidad crediticia otorgada por el ACREEDOR. LA DEUDORA aceptará que en cualquier caso en se declare en quiebra o presente una situación financiera de quiebra o le sea demandado el pago de sus obligaciones (por parte del La COOPERATIVA o cualquier otra institución financiera o prestatario) constituirá para el ACREEDOR causa de vencimiento anticipado, por lo que el ACREEDOR podrá finalizar la relación y exigir el pago de los saldos existentes, de acuerdo a las políticas y criterio del ACREEDOR. V) El bien dado en garantía no podrá ser cedido, vendido, ni gravados sin el expreso consentimiento del ACREEDOR. VI) **En el caso de que la FIDEICOMITENTE y/o DEUDORA incumplan el presente contrato por falta de pago, o cualquier otra causal de incumplimiento establecida en el presente contrato, que sea causal de vencimiento anticipado, permitirá al ACREEDOR o fideicomisario ordenarle al fiduciario en el caso que aplique, la ejecución del fideicomiso que más adelante se dirá, de forma tal que podrá ejecutar el ACREEDOR el bien inmueble dado en garantía, indicados en la siguiente cláusula. La garantía comprende cualquier exceso de cabida o mejoras presentes o futuras, realizadas por la PARTE DEUDORA o por terceras personas sobre el inmueble.**

DÉCIMO QUINTA – GARANTÍAS. GARANTÍA REAL: Las garantías del presente PRESTAMO, serán de carácter real, en donde siempre deben existir bienes que permitan cubrir el **CIENTO POR CIENTO** de los saldos de los montos de capital resultantes de todos los desembolsos que estén vigentes en el “PRÉSTAMO”. De común acuerdo, por escrito, entre las partes, podrán sustituirse, ampliarse, o modificarse las garantías aquí acordadas. En garantía del principal adeudado, cargos, gastos, 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 LA DEUDORA adquiere o llegare a adquirir con el ACREEDOR por esta operación crediticia o cualesquiera otras operaciones crediticias que se llegaren a tener con el ACREEDOR, ésta constituye a favor del ACREEDOR la siguiente garantía de carácter real: Fideicomiso de Garantía sobre la siguiente finca: i.- b Finca del partido de partido de _____, matrícula _____, derecho _____, inscrita a nombre de _____, cédula de persona jurídica número _____, la cual será traspasada en propiedad fiduciaria a favor de _____, entidad con cédula de persona jurídica número _____, en calidad de fiduciario.

DÉCIMA SEXTA - CESIÓN DEL NUEVO 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, LA DEUDORA 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 o los derechos que tenga como Fideicomisario y/o ACREEDOR, renunciando LA DEUDORA a la notificación de dicha cesión.

DÉCIMA SETIMA – OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DE LA DEUDORA: LA DEUDORA acuerda y expresamente se obliga, durante todo el plazo del presente PRÉSTAMO, a lo siguiente: TERMINOS Y CONDICIONES GENERALES: 1.

PARA TODAS LAS DISPONIBILIDADES: i) LA DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente para que cualquier comisión, avalúo, especie fiscal, gasto de revisión de garantías, cheque devuelto, u otro gasto presente o futuro, relacionado directa o indirectamente con las disponibilidades crediticias vigentes, sean debitados de los depósitos de cualquier clase que mantenga LA DEUDORA o llegare a tener con esta institución; ii) A otorgar las garantías adicionales necesarias o en su defecto, a cancelar las disponibilidades vigentes, en la eventualidad de que el Acreedor, las autoridades reguladoras o cualquiera otra entidad con autoridad para ello, reclasificara la categoría del riesgo; iii) A suscribir y mantener vigente Seguro Patrimonial Comercial, Seguro Patrimonial Hogar y Seguro de Saldo Deudor. iv) El Acreedor podrá efectuar una revisión periódica LA DEUDORA con base en su situación financiera o de cualquier otra disponibilidad que mantenga LA DEUDORA, procediendo a la evaluación de la situación financiera y/o de cualquier otro elemento que, a su exclusivo criterio, considere necesario. Queda a criterio exclusivo del La COOPERATIVA, interrumpir la vigencia de la presente disponibilidad, si la información financiera no estuviera actualizada, o si existieran circunstancias que así lo ameriten; TERMINOS Y CONDICIONES PARTICULARES: 2. PRÉSTAMOS DIRECTOS: i) De la cancelación anticipada del préstamo. El Acreedor se reserva el derecho de cancelar anticipadamente la presente disponibilidad cuando a su exclusivo criterio existieren las circunstancias que así lo justifiquen. ii) En caso de que al momento de la formalización de crédito el Acreedor determine que la garantía no alcanza el porcentaje de cobertura originalmente aprobado, LA DEUDORA deberá otorgar garantías adicionales a satisfacción del La COOPERATIVA. El costo de las valoraciones correrá por cuenta LA DEUDORA; iii) De la aplicación de los fondos. LA DEUDORA se compromete a aplicar los fondos desembolsados de la presente disponibilidad, únicamente para efectos del cumplimiento del plan de inversión presentado al acreedor. 3. RELACIONADAS CON LA GARANTÍA. i) El bien dado en garantía no podrá ser cedido, vendido, ni gravado sin el expreso consentimiento del Acreedor; ii) La PARTE DEUDORA se compromete, durante la vigencia del crédito, a mantener la finca garante en buen estado de uso y conservación. El Acreedor realizará inspecciones periódicas a la garantía ofrecida en la presente disponibilidad, de acuerdo con su criterio, a través de un funcionario especializado y de existir un faltante de valor en la garantía, el saldo al descubierto será exigible de inmediato. El costo de las valoraciones correrá por cuenta LA DEUDORA. iii) La DEUDORA se compromete a mantener asegurado las instalaciones y construcciones existentes en la finca otorgada en garantía, contra riesgo de incendio, rayo, terremoto o cualquier otra cobertura pertinente por las características del bien o de la zona geográfica en donde esté construido, según el monto indicado por LA DEUDORA a favor de La COOPERATIVA. El Acreedor se reserva el derecho de ampliar la cobertura de la póliza en cuanto a su monto o los riesgos que cubre; iv) Una vez que se realicen las segregaciones en las propiedades fideicomitadas, que permitan la constitución del CONDOMINIO/RESIDENCIAL, solo podrán hacerse liberaciones parciales por medio de las ventas de las fincas filiales cancelando el monto por el que responde cada una o bien por cancelación total del CREDITO. Los montos de responsabilidad para cada una de las fincas filiales se establecen en la suma de MONTO EN LETRAS por ciento del valor de venta. CONDICIONES REQUERIDAS: i) El incumplimiento de las condiciones financieras y cualesquiera otras obligaciones a cargo LA DEUDORA da derecho al La COOPERATIVA a tener por vencida y exigible anticipadamente la totalidad de la deuda y cobrarla en su totalidad;

DÉCIMA OCTAVA- Cese de relación asociativa: Dado que los créditos otorgados por la cooperativa se financian con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L.; en el evento de que

cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito que aquí se constituye dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en dos puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

DÉCIMA NOVENA– Reclasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

VIGÉSIMA-OTRAS OBLIGACIONES

Reclasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

Actualización de los datos: La PARTE DEUDORA y los fiadores se obligan a actualizar cuando así lo requiera COOPENAE R.L. cualquier documento relacionado con la aprobación de este crédito, asimismo autorizan a COOPENAE R.L. a revisarlos y/o solicitarlos ante las autoridades competentes. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

Sanción por información falsa: Cuando COOPENAE R.L., compruebe que la PARTE DEUDORA ha suministrado información falsa, incumplido el plan de inversión, o cualquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo y/o en el Reglamento General de Crédito, COOPENAE R.L. queda facultada tener por vencida la obligación y exigir la cancelación inmediata del saldo.

Grupos de intereses económicos: LA PARTE DEUDORA y propietario se obligan ante COOPENAE R.L., a proporcionar la información necesaria cuando formen o sean parte de grupos de interés económico, así como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan. Asimismo, facultan a COOPENAE R.L., para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas. De incumplir esta disposición COOPENAE R.L., queda autorizada tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

Garantías mobiliarias: Manifiesta LA PARTE DEUDORA bajo la fe de juramento que deja rendido en este instrumento y bajo advertencia de las sanciones con que la legislación penal castiga el perjurio, que en el inmueble que se da en garantía actualmente no existen suscritos contratos de garantía mobiliaria sobre bienes por incorporación o destino que describe el

inciso sexto del artículo cinco de la Ley de Garantías Mobiliarias, número nueve mil doscientos cuarenta y seis; así como que respecto de esos bienes y de bienes futuros de esta naturaleza, en este acto hace renuncia expresa de derecho de constituir garantías mobiliarias sin contar previamente con la autorización por escrito de COOPENAE, mientras el crédito que ahora se constituye no haya sido cancelado.

Reserva de liquidez: EL ACREEDOR si así lo considera, rebajará del CREDITO al momento de la formalización una RESERVA DE LIQUIDEZ equivalente a MONTO EN LETRAS en la misma moneda del CREDITO. Dicha RESERVA DE LIQUIDEZ se establece con el objetivo de que sea una GARANTÍA para EL ACREEDOR en caso de incumplimiento del CREDITO, atrasos en la ejecución y desarrollo del proyecto inmobiliario, uso inadecuado del CREDITO ajeno al plan de inversión aprobado, faltante de liquidez, entre otros. En dado caso de que se cumpla a satisfacción con los avances de obra del proyecto y se cancele el CREDITO de forma satisfactoria, la RESERVA DE LIQUIDEZ será reintegrada a la PARTE DEUDORA, caso contrario dicha RESERVA DE LIQUIDEZ será traspasada a EL ACREEDOR para su uso a discreción.

VIGÉSIMA PRIMERA-NOTIFICACIONES, COMUNICACIONES Y REQUERIMIENTOS: Para efectos del contrato de Préstamo o del Fideicomiso, y de conformidad con el artículo ciento setenta y cuatro bis del Código Procesal Civil, y artículos veintidós y veintitrés de la Ley de Notificaciones Judiciales, las partes dejan señalada la dirección ya indicada en este documento, así mismo LA DEUDORA señala para oír notificaciones las direcciones indicadas en la comparecencia o al correo electrónico _____ Teléfono: _____, 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 este contrato, no implicará la del resto de las cláusulas las cuales se mantendrán en vigencia.

TRES. Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales: Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales.

CUATRO. Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos. Los medios de información y atención de reclamos a disposición del consumidor, así como los plazos de respuesta, son los siguientes: Las solicitudes de información y/o reclamos que tenga un asociado pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en sucursales, directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica dos dos cinco siete nueve cero seis cero, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de diez días hábiles para atender solicitudes y para la resolución de las quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez registrado el ingreso, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y finalmente resolución del caso. En el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado.

Estado de cuenta: Se remitirá al DEUDOR al menos una vez al mes, sin costo, el estado de cuenta del crédito, conforme lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo cuarentay tres mil doscientos setenta-MEIC.

Derechos y obligaciones del consumidor: Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley siete mil cuatrocientos setenta y dos y su reglamentación.

En fe de lo anterior, firmamos en tres originales de igual tenor y valor legal en la Ciudad de San José, República de Costa Rica, el día VEINTISIETE de ABRIL del año DOS MIL VEINTITRÉS.

(NOMBRE COMPLETO)

PARTE DEUDORA

MARIA YORLENI QUESADA BRIZUELA

ACREEDORA

COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R.L.

CONTRATO DE CRÉDITO MERCANTIL**_____ - COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R. L.**

Entre Nosotros:

- (i) MARIA YORLENI QUESADA BRIZUELA, mayor de edad, divorciada, contadora pública, con domicilio en Condominio Terralta, casa C-dos, Tres Ríos, Cartago, portadora de la cédula de identidad uno-novecientos veintisiete-setecientos sesenta y tres, en su condición de Gerente de Crédito, con facultades de Apoderada Generalísima sin límite de suma de Cooperativa Nacional de Educadores R.L. cédula jurídica tres-cero cero cuatro- cuarenta y cinco mil doscientos cinco, domiciliada en San José, calle Central avenidas Doce y Catorce, inscrita en el Departamento de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, mediante resolución número C-ciento cuarenta y ocho del dieciocho de noviembre de mil novecientos sesenta y seis; personería inscrita y vigente en el Registro Nacional, Sección de Personas Jurídicas, bajo las citas tomo dos mil veinticuatro, asiento dos mil cuatrocientos veintidós, consecutivo uno, secuencia uno; en adelante se denominará “ACREEDOR” “COOPENAE” del Fideicomiso de garantía que se menciona más adelante;
- (ii) El señor (**Nombre completo, estado civil, domicilio exacto-provincia, cantón, distrito y señas-cédula de identidad**), a título personal, quien en adelante se denominará “EL DEUDOR”;

Reconociéndose mutuamente la capacidad legal necesaria para el otorgamiento del presente contrato; **MANIFESTAMOS:** Que es el deseo de las partes suscribir el presente CONTRATO DE CRÉDITO DIRECTO el cual se registrará por las siguientes cláusulas y por las disposiciones legales del Título Primero, Capítulo Décimo Segundo, Libro Segundo del Código de Comercio:

UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo 13, ii. Denominación o nombre del contrato: Proyectos Inmobiliarios DOL, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda dólares, v. Plazo del financiamiento 60 meses.

ANTECEDENTES CONTRATO DE CRÉDITO.

PRIMERO. Que los comparecientes hemos convenido en realizar el siguiente contrato de Crédito que se registrará por las Leyes de la República de Costa Rica y por siguientes cláusulas que se dirán.

SEGUNDO. Que por medio del presente contrato, y de la aprobación de La COOPERATIVA ACREEDOR, aprobó a favor de _____, un **CRÉDITO ESPECÍFICO**, por un monto de \$ _____ (_____ dólares,

moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), cuyo plan de inversión es _____, crédito que será garantizado de la siguiente manera: Fideicomiso de Garantía sobre el siguiente inmueble: _____, inscrito a nombre de _____, cédula de persona jurídica número _____, la cual responderá por el cien por ciento del crédito aprobado, inmueble que es tomado, para garantizar el crédito aprobado, propiedad que será traspasada en el fideicomiso de garantía denominado FIDEICOMISO DE GARANTÍA - _____ - COOPENAE - _____ - _____”, mediante escritura pública, de lo cual las partes manifiestan desde ahora estar de acuerdo; razón por lo cual las partes acuerdan que las condiciones y términos para dicho crédito serán las siguientes:

CAPÍTULO SEGUNDO. CONSTITUCIÓN DE CRÉDITO DIRECTO

Manifiesta el compareciente _____, de calidades dichas en su condición personal, que la **COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R L**, con cédula de persona jurídica número tres-cero cero cuatro-cero cuatro cinco dos cero cinco, de calidades dichas, en adelante denominado el "**ACREEDOR**", le ha concedido un CRÉDITO ESPECIFICO para _____, por la suma de \$ _____ (_____ **dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América**). Consecuentemente, constituye, en DEUDOR del ACREEDOR por dicha suma de principal, más los correspondientes intereses y demás responsabilidades pecuniarias, con base en las disposiciones del Reglamento General de Crédito de COOPENAE, todo lo cual manifiesta la PARTE DEUDORA conocer y lo acepta como integrado a este contrato, así como bajo los siguientes términos y condiciones:

PRIMERA – PRINCIPAL: El préstamo, concedido por el ACREEDOR, a LA PARTE DEUDORA, es por la referida suma de \$ _____ (_____ **dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América**), en adelante el "**CRÉDITO DIRECTO**" o el "**PRESTAMO**". De dicho monto se girará en este acto la suma de \$ _____ (_____ **dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América**). Los desembolsos restantes se girarán según aprobación del perito por avance de obra.

Sobre el avance constructivo: La COOPERATIVA, desembolsará a la DEUDORA, los recursos autorizados bajo el siguiente procedimiento: (a) LA DEUDORA deberá enviar por escrito una solicitud de desembolso a la COOPERATIVA. (b) recibida la solicitud procederá COOPENAE a designar un perito para que verifique el avance de obra con base en el cronograma o plan de desembolso previamente aprobado por COOPENAE. El plan de desembolso para la presente operación el cual se encuentra aprobado por COOPENAE y es aceptado y conocido en un todo por LA DEUDORA, se describe de la siguiente manera: Presupuesto de Construcción. El costo de esa verificación será asumido en su totalidad por LA DEUDORA; (c) el o los desembolsos solicitados, serán girados por COOPENAE a LA DEUDORA, únicamente en el caso de que el perito designado emita un criterio favorable en cuanto al avance real de la obra y que se mantenga en todo momento el porcentaje de cobertura aprobado por COOPENAE para la presente facilidad crediticia. En ese sentido LA DEUDORA, se obliga expresamente a facilitar y coadyuvar con el perito, con el objetivo de que éste pueda ejercer sus funciones de supervisión eficientemente; (d) LA DEUDORA, reconoce, acepta y autoriza a la COOPERATIVA para que deduzca del desembolso inicial la totalidad de los gastos de formalización, gastos legales, avalúo, comisiones, seguros,

fiscalización de obra, cuota de capital y desembolso inicial; (e) LA DEUDORA acepta que cada desembolso de la presente facilidad crediticia, queda sujeto a la disponibilidad, por parte de la COOPERATIVA; (f) LA DEUDORA reconoce y acepta que COOPENAE se reserva el derecho de no efectuar desembolsos para girar el último diez por ciento del total de la facilidad crediticia autorizada hasta el momento en que el perito designado por COOPENAE apruebe y reciba la obra totalmente concluida; g) de igual forma queda entendido que todos los desembolsos que se realicen al amparo de la presente facilidad crediticia gozarán de un periodo de gracia en el pago de principal que vence el día _____ de _____ de _____, fecha en que se deberá hacer el pago de la primera cuota según se establece en la cláusula cuarta de este contrato.

SEGUNDA – DEL PLAZO: El plazo del presente préstamo será de 5 AÑOS, a partir de la firma de este documento, siendo que a la fecha de vencimiento, cualquier suma adeudada en virtud de este PRESTAMO deberá haber quedado cancelada en su totalidad.

TERCERA – FORMA DE PAGO: LA DEUDORA pagará al ACREEDOR el préstamo mercantil concedido mediante el pago de 60 cuotas mensuales, variables consecutivas, pagaderas cada mes, bajo el sistema de cuota nivelada, La última cuota será equivalente al saldo de la operación. LA DEUDORA autoriza al acreedor para que aumente el monto de la cuota en caso de que varíe la tasa de interés. Sin embargo, durante el periodo construcción, el cual según el presupuesto constructivo de estableció en un plazo máximo de _____ meses, LA DEUDORA, pagará únicamente intereses, que se rebajarán de cada uno de los desembolsos según se dirá.

CUARTA – CUOTA INICIAL: Una vez finalizado el periodo constructivo, la cuota inicial que deberá pagar LA DEUDORA a favor del ACREEDOR, por concepto de pago de principal e intereses bajo el sistema de cuota nivelada, será la suma de \$ _____ (_____ dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América), y posteriormente será revisada y ajustada de conformidad con lo establecido en la cláusula quinta. La primera cuota mensual se deberá pagar el día _____ de _____ del año DOS MIL _____, fecha en que pagará la primera cuota completa. **Manifiesta en este acto LA DEUDORA, que es claro y entendido, por lo cual se compromete en este acto que en caso de que el periodo constructivo finalice y/o se haya desembolsado la totalidad del monto del crédito antes del _____ de _____ del año DOS MIL _____, deberá iniciar inmediatamente con el pago de principal y los intereses correspondientes.** El incumplimiento del pago total de una ó más cuota (s) mensual (es) antes dicha en las fechas pactadas se considera causal de vencimiento anticipado y da derecho al acreedor a tener por vencida en forma anticipada toda la deuda. Todos los demás pagos de la cuota mensual antes dicha se continuarán realizando los días _____ de cada mes o el día hábil siguiente cuando corresponda. LA DEUDORA 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 que deban cancelar LA DEUDORA, 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.

QUINTA – INTERESES CORRIENTES: El saldo de la deuda devenga intereses a una tasa pactada y aceptada que está constituida por un componente variable que usa como referencia la Tasa PRIME publicada por el Banco Central de Costa Rica más un componente fijo o spread igual a 4,75 puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 13,25% anual (1,10% mensual). Todo sin perjuicio de las eventuales modificaciones que el ACREEDOR queda expresamente facultada para aplicar según lo pactado en las respectivas cláusulas de este contrato de crédito.

DOS. Cláusula B: Carga Financiera. En esta cláusula se incluyen todos los componentes ordinarios y extraordinarios que se cobra al consumidor como parte del presente contrato de crédito. La tasa de interés corriente así determinada será variable y revisable semestralmente conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor y/o los fiadores.

i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será de 23.08 por ciento calculada de acuerdo con la metodología dispuesta por el MEIC., la cual no supera la Tasa Anual Máxima vigente establecida por el Banco Central, y será informada mensualmente al consumidor en sus estados de cuenta. **ii. Los costos, gastos, multas, comisiones, seguros y otros cargos, se denominen o no tasa de interés que se cobran a los consumidores, así como su frecuencia, asociadas al presente contrato, se desglosan de la siguiente manera:** a) Tasa de interés nominal variable es de: 13.25 por ciento anual; b) **Componentes ordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:** i) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** Costo administrativo que se genera al realizar un crédito, correspondiente a un 2% del monto del crédito, **Porcentaje:** 0.40, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Patrimonio institucional no redimible, **Descripción:** Es la contribución que realizan los asociados al Patrimonio de la Cooperativa por el uso y consumo de productos y es de carácter no redimible. Corresponde al 2.5% del monto del crédito, **Porcentaje:** 0.50, **Frecuencia:** única vez iii) **Denominación:** Póliza saldo deudor, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanente de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** 0.65, **Frecuencia:** mensual, iv) **Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir las construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** 0.21, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionado a la constitución del fideicomiso y otros actos notariales de la formalización del crédito, pagados al profesional, **Porcentaje:** 0.48, **Frecuencia:** única vez, vi) **Denominación:** Timbres, **Descripción:** Cargo relacionado a los Timbres de registro por la constitución del fideicomiso y otros actos relacionados a la formalización del crédito, **Porcentaje:** 0.55, **Frecuencia:** única vez, vii) **Denominación:** Avalúo, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** 0.60, **Frecuencia:** única vez, viii) **Denominación:** Fiscalización, **Descripción:** Cargo relacionado a la supervisión realizada por el perito para dar seguimiento del avance en la construcción financiada mediante crédito, por la Cooperativa, **Porcentaje:** 0.34, **Frecuencia:** cada vez que se realice, ix) **Denominación:** Comisión anual del fideicomiso, **Descripción:** Cargo que cobra la fiduciaria por

administración del bien fideicometido, **Porcentaje:** 0.02, **Frecuencia:** anual. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes ordinarios, con excepción de las pólizas, son las siguientes:** $[(\text{Monto total del cargo cobrado} / \text{Monto total del crédito aprobado}) / \text{Cantidad total de años del crédito}]$ por cien. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a las pólizas, son las siguientes:** $[(\text{Monto total del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{Cantidad de pagos por año}]$ por cien. **c) Componentes extraordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia:**

i. Denominación: Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión que se cobra en caso de cancelación parcial y/o total del crédito, dentro de los primeros tres años. Corresponde hasta el 5% sobre el pago realizado, **Porcentaje:** 0.083, **Frecuencia:** eventual.

ii. Denominación: Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de hasta dos puntos porcentuales que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, **Porcentaje:** dos, **Frecuencia:** Esporádico.

iii. Denominación: Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional no Redimible, **Descripción:** Incremento de hasta cuatro puntos porcentuales aplicado a la tasa de interés corriente y moratoria vigente, **Porcentaje:** cuatro, **Frecuencia:** Esporádico. **Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Penalización por cancelación anticipada y/o pagos extraordinarios”, son las siguientes:** $[(\text{Monto total del cargo cobrado eventual} / \text{Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}) / \text{Cantidad total de cuotas restantes del crédito}] \times \text{Cantidad de pagos por año}]$ por cien. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Comisión por Renuncia” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) + porcentaje de castigo. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Penalización por incumplimiento en el pago del Patrimonio Institucional No Redimible” son:** Tasa vigente del crédito (tasa de referencia + spread) o tasa moratoria vigente + porcentaje de castigo.

SEXTA – INTERESES MORATORIOS

iii. Que, ante el caso de mora, reconocerá intereses moratorios a una tasa de interés moratorio equivalente a la tasa de interés corriente vigente más un treinta por ciento, en el entendido de que, si el crédito o su saldo se cobrara por la vía judicial, los intereses moratorios se continuarán ajustando en la misma forma, modo, procedimiento y fechas establecidas para el cobro normal. En caso de mora, COOPENAE, R. L. podrá tener por vencida la deuda, si se deja de pagar una sola de las cuotas mensuales aquí pactadas. La tasa de interés moratorio que inicialmente y sobre la base de la tasa de interés corriente que se estipula, será del 17,22 por ciento anual (1,43 por ciento mensual), sin perjuicio de las eventuales variaciones.

iv. La gestión de cobranza administrativa evidenciable, incluye las siguientes gestiones o diligencias por parte de la entidad financiera: llamada telefónica, avisos de cobro administrativo, correos electrónicos, mensajes de texto y visitas. El cargo por dicha gestión será hasta el cinco por ciento de la amortización al capital que se encuentra pendiente de pago, no pudiendo sobrepasar este porcentaje de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, ni exceder el monto de los doce dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América.

SETIMA – CÁLCULO DE INTERESES: Para el cálculo de los intereses la tasa se divide entre trescientos sesenta y se multiplica por el número de días a que corresponde el pago.

OCTAVA – COMISIÓN: En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total en todo el plazo del crédito, la PARTE DEUDORA se compromete a pagar a la Cooperativa acreedora una comisión equivalente al cinco por ciento del monto cancelado anticipadamente. Dicha comisión deberá ser pagada simultáneamente con el monto cancelado en forma anticipada. La imputación de pagos de la comisión prepago queda a juicio exclusivo de la **ACREEDORA**, lo que podrá hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después de la subasta del bien dado en garantía.

NOVENA – DEL LUGAR DE PAGO: LA DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a que está obligada en virtud de este contrato en las oficinas del ACREEDOR, o en cualquiera de las sucursales que mantenga el ACREEDOR dentro y fuera de la República de Costa Rica. Todo pago deberá ser realizado en dinero efectivo o cheque y en día hábil que para los efectos de este contrato es cualquier día en que las oficinas del ACREEDOR estén abiertas al público. Tratándose de pago efectuado mediante cheque, el ACREEDOR se reserva la facultad de verificar la disponibilidad de fondos y respectivo cobro a fin de asegurar la liquidez del pago, en caso contrario, todo pago efectuado con cheques en los que no sea posible para el ACREEDOR efectuar su cobranza, se tendrá por no hecho y su libramiento implicará las sanciones penales que estipula la Ley. Asimismo, LA DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a que está obligada a favor del ACREEDOR o a quien eventualmente se le haya cedido el crédito de conformidad con lo establecido en este contrato, libres de cualquier deducción, impuesto, tasa, carga, gravamen, retención o contribución. Si LA DEUDORA estuviese obligada a deducir o retener suma alguna por cualquier motivo, ésta incrementará su pago de tal forma que el ACREEDOR reciba en todo caso la suma completa a que tiene derecho según los términos y condiciones de este documento. LA DEUDORA renuncia expresamente, aún en las circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, a invocar cualquier acción, defensa, demanda o contra-demanda de o para pagar a su ACREEDOR una suma menor, o a suspender sus pagos, o para pagar en una moneda que no sea la pactada.

Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla.

Autorización de rebajo de planilla y/o de cuentas de ahorro: Manifiesta la PARTE DEUDORA que sin perjuicio de que ante el evento de mora en el pago del Crédito COOPENAE tenga por líquida y exigible la obligación y proceda a su inmediata ejecución judicial, la PARTE DEUDORA deja expresamente autorizada y facultada en forma irrevocable e irrestricta a COOPENAE para que a su solo criterio, gestione administrativamente ante los patronos y/o entes pagadores de las pensiones de la PARTE DEUDORA, la deducción de las cuotas mensuales necesarias para la efectiva cancelación del Crédito. Asimismo, la PARTE DEUDORA autoriza a la Cooperativa Acreedora para que debite de cualquiera de sus cuentas de ahorro, incluyendo la cuenta de ahorro giro, las cuotas de abono al crédito que estuvieren pendientes de pago.

Pago por domiciliación: La **PORTE DEUDORA** podrá autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas.

DÉCIMA - OTRAS CONDICIONES DE PAGO A CARGO DE LA DEUDORA Y A FAVOR DEL ACREEDOR: Manifiesta LA DEUDORA que reconoce y acepta que los recursos desembolsados por el ACREEDOR para la presente facilidad crediticia deben ser retribuidos en la misma moneda en la que son girados. LA DEUDORA se compromete a hacer todos los pagos a que está obligada en virtud de este contrato en las oficinas de la COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R L, Costa Rica, entiéndase o en cualquiera de sus sucursales, en dólares, unidad monetaria de los Estados Unidos de América. Todo pago deberá ser realizado en dinero efectivo o cheque y en día hábil que para los efectos de este contrato es cualquier día en que las oficinas del ACREEDOR estén abiertas al público.

SEGUROS PROTECCIÓN CREDITICIA: Se hace constar que las sumas correspondientes a los seguros contratados en garantía colateral del Crédito podrán variar cuando así lo determine la Cooperativa Acreedora o ente asegurador, asimismo, la PARTE DEUDORA faculta a COOPENAE para que actualice el valor del inmueble frente a la aseguradora cuando corresponda. La PARTE DEUDORA se compromete a pagar mientras la deuda subsista, la póliza correspondiente a RIESGOS PATRIMONIALES, para cubrir el saldo del crédito mercantil que se otorga, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. LA PARTE DEUDORA se obliga a suscribir una póliza de SALDOS DEUDORES que protege a los deudores de este tipo de operaciones, para que, en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA, el monto de esta póliza sea aplicado a las operaciones existentes a su nombre. La PARTE DEUDORA se obliga a designar a COOPENAE como beneficiario principal irrevocable de dichas pólizas, a mantener estos seguros vigentes y al día durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y a entregar debidamente endosados a COOPENAE los documentos respectivos y sus renovaciones. En relación con esta cobertura de seguro son aplicables las siguientes condiciones y regulaciones que rigen la presente facilidad crediticia en lo que fuere pertinente: i.- Cuando la garantía del crédito sea real, COOPENAE se limitará a exigir la cobertura que en forma automática y sin requerimientos adicionales ni exámenes médicos apruebe la aseguradora, en el entendido de que la garantía será la que satisfaga eventualmente el pago de cualquier saldo adicional en caso de muerte o incapacidad total o permanente de la PARTE DEUDORA. No obstante, lo anterior, si el monto del crédito fuere superior al monto establecido como automático por la aseguradora y la PARTE DEUDORA desea asegurar la totalidad de la obligación, será bajo su exclusiva determinación, debiendo cumplir con los trámites respectivos frente a la aseguradora y deberá proveer toda la información y realizar todas las pruebas que la aseguradora le solicite. Será solamente cuando COOPENAE sea informado por parte de la aseguradora que se aprobó y se encuentra aceptada la póliza y la PARTE DEUDORA entregue debidamente endosados a COOPENAE, los documentos respectivos y sus renovaciones, que se tendrá por asegurado el monto correspondiente de esta facilidad crediticia, por lo cual COOPENAE queda relevado de toda responsabilidad. ii.- Independientemente de la naturaleza de la garantía, cuando el monto del crédito fuere igual o inferior a la cobertura automática que sin requerimientos adicionales apruebe la aseguradora, el seguro se limitará al monto del principal. El monto de cobertura automática podrá incrementarse conforme a los ajustes que eventualmente realice la aseguradora, para lo cual la PARTE DEUDORA deberá en cada oportunidad hacer por su cuenta la solicitud formal del incremento, lo que conllevará a una modificación en la cuota de pago en la proporción correspondiente al seguro. iii.- La PARTE DEUDORA declara conocer y aceptar en forma expresa todas las anteriores condiciones y regulaciones. La

PARTE DEUDORA se obliga a mantener vigentes estos seguros durante todo el tiempo en que esta obligación se halle sin cancelar y pagar las sumas correspondientes por este concepto juntamente con la cuota mensual del crédito. El monto para pagar mensualmente para mantener vigentes dichos seguros podrá variar de acuerdo con lo que disponga la aseguradora, en cuyo caso el monto de la cuota mensual por este concepto se incrementará en la suma necesaria para cubrir esos aumentos. COOPENAE queda expresamente facultada, más no será responsable ante la PARTE DEUDORA en caso que no lo haga, para hacer por cuenta de la PARTE DEUDORA y de sus propios recursos, cualquiera de los indicados pagos para cubrir las pólizas de seguro, cuando la PARTE DEUDORA lo hubiera omitido, quedando establecido y aceptado que la PARTE DEUDORA reconocerá y cancelará, además del monto aportado directamente por COOPENAE para la atención del pago de las pólizas, los costos administrativos generados a COOPENAE a causa del incumplimiento de la PARTE DEUDORA durante el lapso que esta omisión se mantenga o prolongue, reconociendo además los correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al tipo establecido para esta operación y que se encuentre vigente durante los períodos respectivos; no obstante, COOPENAE podrá debitar en forma automática de cualquiera de las cuentas de la PARTE DEUDORA y en cualquier momento, las sumas correspondientes a los pagos realizados en nombre de la PARTE DEUDORA y que correspondía realizarlos al deudor, según el presente contrato, lo que deja desde ya autorizado anticipadamente la PARTE DEUDORA. En la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas o debitadas conforme a lo aquí pactado, los montos respectivos serán cargados a la operación crediticia e incluidos para todos los efectos, dentro del saldo adeudado y la garantía que se dirá, lo cual la PARTE DEUDORA acepta expresamente. La vigencia de las pólizas queda sujeta a que la aseguradora, luego de comprobar los requisitos y condiciones preestablecidas según el marco regulador de las mismas, acepte el aseguramiento, y a los alcances de esta aceptación. La PARTE DEUDORA declara en forma expresa conocer dichas condiciones según información que en forma separada le ha brindado la Cooperativa Acreedora, la aseguradora y/o el intermediario de seguros. Si alguna de las coberturas fuere total o parcialmente denegada por la aseguradora por cualquier razón y máxime cuando la causa fuera imputable a la PARTE DEUDORA, se deja convenido y aceptado que COOPENAE queda únicamente obligada a ajustar la cuota mensual por este concepto, eliminando o reduciendo el porcentaje o monto destinado al pago de las pólizas de seguros antes indicadas, siendo improcedente cualquier reclamo de la PARTE DEUDORA hacia COOPENAE. En este caso, si COOPENAE hubiere deducido los pagos por las sumas no aprobadas, quedará obligado únicamente a reintegrar los montos cobrados de más o sus diferencias. La PARTE DEUDORA manifiesta que conoce la posibilidad de suscribir las referidas pólizas con cualquier ente asegurador y a través de un intermediario de seguros, ambos debidamente autorizado, siempre y cuando dichas pólizas cumplan a cabalidad con los requerimientos establecidos en el Reglamento General de Crédito de COOPENAE y las disposiciones vigentes en materia de seguro.

DÉCIMA PRIMERA – IMPUTACIÓN DE PAGOS: La imputación de pagos queda a juicio exclusivo de la Cooperativa Acreedora, lo que podrá hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después de la ejecución del bien dado en garantía.

DÉCIMA SEGUNDA - LOS DESEMBOLSOS: LA DEUDORA acepta que los desembolsos de este crédito se realizarán conforme a la disponibilidad de recursos del ACREEDOR y el producto íntegro del crédito a que se refiere este contrato, deberá invertirse de conformidad con el plan de inversión aprobado y será girado conforme consta en el documento anexo

al presente contrato, el cual se encuentra firmado por todas las partes. Previo a la realización de cada desembolso, se debe contar con el informe técnico y recomendación del perito autorizado por EL ACREEDOR y EL DEUDOR debe cumplir con el porcentaje mínimo definido de avance de obra. La fiscalización de la obra será asumida por el PERITO.

DÉCIMO TERCERA- CASOS DE INCUMPLIMIENTO: LA DEUDORA conviene y acepta que la no inscripción en el Registro Nacional de la escritura que será firmada de manera conjunta con el presente contrato y que tiene por efecto traspasar la finca en garantía al fiduciario CONSULTORES FINANCIEROS COFIN SOCIEDAD ANÓNIMA, por causas imputables a LA DEUDORA, tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el inmueble que por medio de este contrato se da en garantía; al igual que el no pago en tiempo y forma de los impuestos municipales, sobre bienes inmueble, sobre los activos, cuotas condominales, o impuestos de cualquier otra naturaleza que pesen sobre los inmueble que se traspasan, al igual que la falta de cumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pecuniarias o no a cargo de LA DEUDORA y que se estipulan en el presente documento, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida en forma anticipada y exigible toda la deuda. El incumplimiento en lo anterior, se considera causal de vencimiento anticipado del PRÉSTAMO que dará derecho al ACREEDOR de solicitar la ejecución del presente PRÉSTAMO. LA DEUDORA expresamente renuncia a su domicilio, a los requerimientos de pago, y valoran la finca dada en garantía para el evento de remate en el monto del capital adeudado de conformidad con lo que se indique en el Contrato de Fideicomiso de Garantía, pudiéndose en todo caso realizarse ventas o liquidaciones parciales del patrimonio fideicometido. El FIDEICOMITENTE será también responsable por la pronta inscripción del bien inmueble a favor de CONSULTORES FINANCIEROS COFIN S.A, en calidad fiduciaria.

DECIMO CUARTA - OTRAS CONDICIONES: I) El ACREEDOR podrá efectuar una revisión periódica de LA DEUDORA con base en su situación financiera o de cualquier otra disponibilidad que mantenga LA DEUDORA, procediendo a la evaluación de la situación financiera y de cualquier otro elemento que, a su exclusivo criterio considere necesario. Queda a criterio exclusivo del ACREEDOR, interrumpir la vigencia de la presente facilidad crediticia, si la información financiera no estuviere actualizada o si existieren circunstancias que así lo ameriten. II) El incumplimiento de las condiciones financieras requeridas y cualesquiera otras obligaciones a cargo de LA DEUDORA, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida y exigible anticipadamente la totalidad de la deuda y a cobrarla en su totalidad. III) Si algún Caso de Incumplimiento ocurre, La COOPERATIVA podrá, a su discreción, declarar vencidos e inmediatamente exigibles todos los préstamos y sus saldos insolutos adeudados a La COOPERATIVA, junto con cualquier otra suma pagadera de conformidad con este Contrato, sin necesidad de presentación, requerimiento, demanda, protesto ni notificación de ningún tipo, y ejercer todos los derechos que brinda la ley, por la ejecución del Fideicomiso de Garantía otorgado, por procedimientos ejecutivos, sumarios o de cualquier otra naturaleza o manera que escoja a su discreción, para todo lo cual LA DEUDORA deja desde ya renunciado su domicilio. Ninguna falta ó atraso por parte de La COOPERATIVA en ejecutar o ejercer cualquier derecho derivado del presente contrato, se interpretará como una renuncia de sus derechos o facultades que le corresponden de conformidad con este contrato y la ley. Todos los derechos contenidos en el presente Contrato, y cualesquiera garantías ofrecidas en él, son acumulativos, y pueden ser ejecutados conjunta o separadamente. El Incumplimiento de las condiciones financieras requeridas y cualesquiera otras obligaciones a cargo de LA DEUDORA con el ACREEDOR, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida y exigible el presente crédito anticipadamente, la totalidad de la deuda y

cobrarla en su totalidad. De igual manera se tendrán por vencidas y exigibles el resto de operaciones financieras que LA DEUDORA mantenga con el ACREEDOR. De este modo el crédito que aquí se propone, está sujeto a la cláusula de vencimiento cruzado por incumplimiento de una o más de cualesquiera de las obligaciones con el ACREEDOR, de manera que en caso de que LA DEUDORA incumpla con cualesquiera de las obligaciones derivadas del crédito adquirido u otras facilidades crediticias otorgadas, constituirá causa de vencimiento de la facilidad crediticia otorgada por el ACREEDOR. LA DEUDORA aceptará que en cualquier caso en se declare en quiebra o presente una situación financiera de quiebra o le sea demandado el pago de sus obligaciones (por parte del La COOPERATIVA o cualquier otra institución financiera o prestatario) constituirá para el ACREEDOR causa de vencimiento anticipado, por lo que el ACREEDOR podrá finalizar la relación y exigir el pago de los saldos existentes, de acuerdo a las políticas y criterio del ACREEDOR. V) El bien dado en garantía no podrá ser cedido, vendido, ni gravados sin el expreso consentimiento del acreedor. VI) **En el caso de que la FIDEICOMITENTE y/o DEUDORA incumplan el presente contrato por falta de pago, o cualquier otra causal de incumplimiento establecida en el presente contrato, que sea causal de vencimiento anticipado, permitirá al acreedor o fideicomisario ordenarle al fiduciario en el caso que aplique, la ejecución del fideicomiso que más adelante se dirá, de forma tal que podrá ejecutar el ACREEDOR el bien inmueble dado en garantía, indicados en la siguiente cláusula. La garantía comprende cualquier exceso de cabida o mejoras presentes o futuras, realizadas por la PARTE DEUDORA o por terceras personas sobre el inmueble.**

DÉCIMO QUINTA – GARANTÍAS. GARANTÍA REAL: Las garantías del presente PRESTAMO, serán de carácter real, en donde siempre deben existir bienes que permitan cubrir el **CIEN POR CIENTO** de los saldos de los montos de capital resultantes de todos los desembolsos que estén vigentes en el “PRÉSTAMO”. De común acuerdo, por escrito, entre las partes, podrán sustituirse, ampliarse, o modificarse las garantías aquí acordadas. En garantía del principal adeudado, cargos, gastos, 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 LA DEUDORA adquiere o llegare a adquirir con el ACREEDOR por esta operación crediticia o cualesquiera otras operaciones crediticias que se llegaren a tener con el ACREEDOR, ésta constituye a favor del ACREEDOR la siguiente garantía de carácter real: Fideicomiso de Garantía sobre la siguiente finca: i.- b Finca del partido de partido de _____, matrícula _____, derecho _____, inscrita a nombre de _____, cédula de persona jurídica número _____, la cual será traspasada en propiedad fiduciaria a favor de _____, entidad con cédula de persona jurídica número _____, en calidad de fiduciario.

DÉCIMA SEXTA - CESIÓN DEL NUEVO 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, LA DEUDORA 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 o los derechos que tenga como Fideicomisario y/o ACREEDOR, renunciando LA DEUDORA a la notificación de dicha cesión.

DÉCIMA SETIMA – OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DE LA DEUDORA: LA DEUDORA acuerda y expresamente se obliga, durante todo el plazo del presente PRÉSTAMO, a lo siguiente: TERMINOS Y CONDICIONES GENERALES: 1. PARA TODAS LAS DISPONIBILIDADES: i) LA DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente para que cualquier comisión, avalúo, especie fiscal, gasto de revisión de garantías, cheque devuelto, u otro gasto presente o futuro, relacionado directa o indirectamente con las disponibilidades crediticias vigentes, sean debitados de los depósitos de cualquier clase que mantenga LA DEUDORA o llegare a tener con esta institución; ii) A otorgar las garantías adicionales necesarias o en su defecto, a cancelar las disponibilidades vigentes, en la eventualidad de que el Acreedor, las autoridades reguladoras o cualquiera otra entidad con autoridad para ello, reclasificara la categoría del riesgo; iii) A suscribir y mantener vigente Seguro Patrimonial Comercial, Seguro Patrimonial Hogar y Seguro de Saldo Deudor. iv) El Acreedor podrá efectuar una revisión periódica LA DEUDORA con base en su situación financiera o de cualquier otra disponibilidad que mantenga LA DEUDORA, procediendo a la evaluación de la situación financiera y/o de cualquier otro elemento que, a su exclusivo criterio, considere necesario. Queda a criterio exclusivo del La COOPERATIVA, interrumpir la vigencia de la presente disponibilidad, si la información financiera no estuviera actualizada, o si existieran circunstancias que así lo ameriten; TERMINOS Y CONDICIONES PARTICULARES: 2. PRÉSTAMOS DIRECTOS: i) De la cancelación anticipada del préstamo. El Acreedor se reserva el derecho de cancelar anticipadamente la presente disponibilidad cuando a su exclusivo criterio existieren las circunstancias que así lo justifiquen. ii) En caso de que al momento de la formalización de crédito el Acreedor determine que la garantía no alcanza el porcentaje de cobertura originalmente aprobado, LA DEUDORA deberá otorgar garantías adicionales a satisfacción del La COOPERATIVA. El costo de las valoraciones correrá por cuenta LA DEUDORA; iii) De la aplicación de los fondos. LA DEUDORA se compromete a aplicar los fondos desembolsados de la presente disponibilidad, únicamente para efectos del cumplimiento del plan de inversión presentado al acreedor. 3. RELACIONADAS CON LA GARANTÍA. i) El bien dado en garantía no podrá ser cedido, vendido, ni gravado sin el expreso consentimiento del Acreedor; ii) La PARTE DEUDORA se compromete, durante la vigencia del crédito, a mantener la finca garante en buen estado de uso y conservación. El Acreedor realizará inspecciones periódicas a la garantía ofrecida en la presente disponibilidad, de acuerdo con su criterio, a través de un funcionario especializado y de existir un faltante de valor en la garantía, el saldo al descubierto será exigible de inmediato. El costo de las valoraciones correrá por cuenta LA DEUDORA. iii) La DEUDORA se compromete a mantener asegurado las instalaciones y construcciones existentes en la finca otorgada en garantía, contra riesgo de incendio, rayo, terremoto o cualquier otra cobertura pertinente por las características del bien o de la zona geográfica en donde esté construido, según el monto indicado por LA DEUDORA a favor de La COOPERATIVA. El Acreedor se reserva el derecho de ampliar la cobertura de la póliza en cuanto a su monto o los riesgos que cubre; iv) Una vez que se realicen las segregaciones en las propiedades fideicomitadas, que permitan la constitución del CONDOMINIO/RESIDENCIAL, solo podrán hacerse liberaciones parciales por medio de las ventas de las fincas filiales cancelando el monto por el que responde cada una o bien por cancelación total del CREDITO. Los montos de responsabilidad para cada una de las fincas filiales se establecen en la suma de MONTO EN LETRAS por ciento del valor de venta. CONDICIONES REQUERIDAS: i) El incumplimiento de las condiciones financieras y cualesquiera otras obligaciones a cargo LA DEUDORA da derecho al La COOPERATIVA a tener por vencida y exigible anticipadamente la totalidad de la deuda y cobrarla en su totalidad;

DÉCIMO OCTAVA- Cese de relación asociativa: Dado que los créditos otorgados por la cooperativa se financian con recursos provenientes de diferentes fuentes de financiamiento, incluyendo los aportes al capital social de las personas asociadas a la Cooperativa y es un servicio exclusivo para los asociados de COOPENAE R.L.; en el evento de que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito que aquí se constituye dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en dos puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible su saldo de principal, intereses y cualquier otro rubro que corresponda.

Por el uso del servicio de crédito, conforme al artículo 73, inciso b, de los Estatutos Sociales, el deudor se obliga a realizar un aporte no redimible al patrimonio de la cooperativa de 2.5% del principal del crédito en el plazo de 30 días naturales contados a partir de la fecha de suscripción de este documento. En caso de incumplimiento de esta obligación, COOPENAE R.L. queda autorizada para aumentar hasta en 4 puntos porcentuales la tasa de interés vigente, así como para declarar vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigir el saldo del principal, intereses y cualquier otro extremo que corresponda.

DÉCIMA NOVENA- Reclasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

VIGÉSIMA-OTRAS OBLIGACIONES

Reclasificación del riesgo: El deudor se compromete a mantenerse en la categoría de menor riesgo de crédito, conforme a las disposiciones vigentes aprobadas por el Consejo Nacional de Supervisión del Sistema Financiero. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

Actualización de los datos: La PARTE DEUDORA y los fiadores se obligan a actualizar cuando así lo requiera COOPENAE R.L. cualquier documento relacionado con la aprobación de este crédito, asimismo autorizan a COOPENAE R.L. a revisarlos y/o solicitarlos ante las autoridades competentes. En caso de incumplimiento de esta obligación COOPENAE R.L. podrá tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

Sanción por información falsa: Cuando COOPENAE R.L., compruebe que la PARTE DEUDORA ha suministrado información falsa, incumplido el plan de inversión, o cualquiera de las condiciones convenidas en la contratación del préstamo y/o en el Reglamento General de Crédito, COOPENAE R.L. queda facultada tener por vencida la obligación y exigir la cancelación inmediata del saldo.

Grupos de intereses económicos: La PARTE DEUDORA y propietario se obligan ante COOPENAE R.L., a proporcionar la información necesaria cuando formen o sean parte de grupos de interés económico, así como de las eventuales modificaciones que en dicha agrupación se produzcan. Asimismo, facultan a COOPENAE R.L., para que investigue del modo que estime conveniente las circunstancias precitadas. De incumplir esta disposición COOPENAE R.L., queda autorizada tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo.

Garantías mobiliarias: Manifiesta LA PARTE DEUDORA bajo la fe de juramento que deja rendido en este instrumento y bajo advertencia de las sanciones con que la legislación penal castiga el perjurio, que en el inmueble que se da en garantía actualmente no existen suscritos contratos de garantía mobiliaria sobre bienes por incorporación o destino que describe el inciso sexto del artículo cinco de la Ley de Garantías Mobiliarias, número nueve mil doscientos cuarenta y seis; así como que respecto de esos bienes y de bienes futuros de esta naturaleza, en este acto hace renuncia expresa de derecho de constituir garantías mobiliarias sin contar previamente con la autorización por escrito de COOPENAE, mientras el crédito que ahora se constituye no haya sido cancelado.

Reserva de liquidez: EL ACREEDOR si así lo considera, rebajará del CREDITO al momento de la formalización una RESERVA DE LIQUIDEZ equivalente a MONTO EN LETRAS en la misma moneda del CREDITO. Dicha RESERVA DE LIQUIDEZ se establece con el objetivo de que sea una GARANTÍA para EL ACREEDOR en caso de incumplimiento del CREDITO, atrasos en la ejecución y desarrollo del proyecto inmobiliario, uso inadecuado del CREDITO ajeno al plan de inversión aprobado, faltante de liquidez, entre otros. En dado caso de que se cumpla a satisfacción con los avances de obra del proyecto y se cancele el CREDITO de forma satisfactoria, la RESERVA DE LIQUIDEZ será reintegrada a la PARTE DEUDORA, caso contrario dicha RESERVA DE LIQUIDEZ será traspasada a EL ACREEDOR para su uso a discreción.

VIGÉSIMA PRIMERA-NOTIFICACIONES, COMUNICACIONES Y REQUERIMIENTOS: Para efectos del contrato de Préstamo o del Fideicomiso, y de conformidad con el artículo ciento setenta y cuatro bis del Código Procesal Civil, y artículos veintidós y veintitrés de la Ley de Notificaciones Judiciales, las partes dejan señalada la dirección ya indicada en este documento, así mismo LA DEUDORA señala para oír notificaciones las direcciones indicadas en la comparecencia o al correo electrónico _____ Teléfono: _____, 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 este contrato, no implicará la del resto de las cláusulas las cuales se mantendrán en vigencia.

TRES. Cláusula C: Sobre los beneficios adicionales: Este crédito no cuenta con beneficios ofrecidos gratuitamente o sin costo al consumidor, así como tampoco otros cargos voluntarios u opcionales.

CUATRO. Cláusula D: Sobre los mecanismos, procedimientos y plazos para atención de reclamos. Los medios de información y atención de reclamos a disposición del consumidor, así como los plazos de respuesta, son los siguientes: Las solicitudes de información y/o reclamos que tenga un asociado pueden dirigirse a los puntos de servicio, buzón de sugerencia en sucursales, directamente con el asesor de plataforma, vía telefónica en el Centro Integrado de Contactos, central telefónica dos dos cinco siete nueve cero seis cero, canales digitales como: correo electrónico controldeservicios@coopenae.fi.cr, facebook, chat web, whatsapp, sucursal virtual. La entidad cuenta con un plazo de diez días hábiles para atender solicitudes y para la resolución de las quejas o reclamos interpuestos por sus asociados, una vez registrado el ingreso, siguiendo el procedimiento de revisión y estudio de reclamo y finalmente resolución del caso. En

el caso que, por las características de la queja o reclamo, dicho plazo no sea suficiente, la entidad informará el plazo en que estima entregar la respuesta al asociado.

Estado de cuenta: Se remitirá al DEUDOR al menos una vez al mes, sin costo, el estado de cuenta del crédito, conforme lo dispuesto en el Decreto Ejecutivo cuarentay tres mil doscientos setenta-MEIC.

Derechos y obligaciones del consumidor: Además de los aquí establecidos, son derechos y obligaciones del consumidor los establecidos en la Ley siete mil cuatrocientos setenta y dos y su reglamentación.

En fe de lo anterior, firmamos en tres originales de igual tenor y valor legal en la Ciudad de San José, República de Costa Rica, el día VEINTISIETE de ABRIL del año DOS MIL VEINTITRÉS.

(NOMBRE COMPLETO)

PARTE DEUDORA

MARIA YORLENI QUESADA BRIZUELA

ACREEDORA

COOPERATIVA NACIONAL DE EDUCADORES R.L.