NUMERO DE CONTRATO TIPO CONT-CRED-NEGOCIOS HIP CREDITO DESARROLLADORES CFIA 56-052022 v1

NÚMERO _____: Ante mí, _____, Notario Público con oficina abierta en _____, comparece **[CALIDADES COMPLETAS DEL DEUDOR]**, en adelante, **PARTE DEUDORA, y DICE: PRIMERO: DEL CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**: 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 **[MONTO DE CAPITAL EN LETRAS];** se constituye en su deudor 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. El préstamo se concede en las siguientes condiciones: **A) Intereses**: El saldo de la deuda devenga intereses corrientes, a partir del día de hoy y por todo el plazo de esta, a una tasa pactada y aceptada igual a la TASA BÁSICA PASIVA más **[SPREAD]** puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a **12** por ciento anual, [1 por ciento 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 será variable, revisable y ajustable

mensualmente, según lo dispone el artículo cuatrocientos noventa y siete del Código de Comercio, a criterio exclusivo de la cooperativa acreedora. 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. 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 cobrare 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 efectiva del presente crédito es del **16.63** por ciento y se obtiene a partir del cálculo de la Tasa Interna de Retorno, con un flujo de efectivo mensual en el que se toman en cuenta todos los costos asociados al crédito, aquellos que son deducidos del desembolso como los cargados a las cuotas. La conversión de la tasa interna de retorno a la tasa de interés efectiva anual se realiza mediante la fórmula ((1+Tasa efectiva mensual determinada en el flujo)^12)-1. **B) <u>Plazo y composición de la cuota</u>**: El plazo de la obligación será de **10 AÑOS** y la pagará la **PARTE DEUDORA**, mediante **120** cuotas mensuales, sucesivas, revisables, vencidas y ajustables mensualmente, de principal e intereses, bajo el sistema de cuota nivelada, de **[MONTO DE LA CUOTA]** cada una, a partir del **[FECHA DE PRIMER PAGO]**, fecha en la cual la **PARTE DEUDORA** hará el primer pago, imputable a intereses, amortización al capital, y a pólizas de **<u>SALDOS DEUDORES y</u>**

RIESGOS PATRIMONIALES, 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, que será cancelada el día **[FECHA DE ÚLTIMO PAGO]**. 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, **C) Destino del Préstamo:** El préstamo se concede en la línea de **CREDITO PARA NEGOCIOS CRÉDITO DESARROLLADORES CFIA Colones**, 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. **D) 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. **E) 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 en 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. **F) Pago por domiciliación:** La **PARTE DEUDORA** podrá autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas. **G) SEGUROS DE PROTECCION 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 segurador, asimismo, LA PARTE DEUDORA faculta a COOPENAE R.L. 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 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, lo anterior, 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 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 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 juntamente con la cuota mensual del crédito. El monto por pagar mensualmente para mantener vigentes dichos seguros podrá variar de acuerdo con 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, 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. 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.) **H) 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. Cobro judicial e hipoteca: En caso de cobro judicial, la **PARTE DEUDORA** manifiesta que pagará costas personales y procesales en su totalidad 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, impone **HIPOTECA DE** _____ **GRADO** a favor de **COOPENAE R.L.**, sobre el inmueble que se describe de la siguiente forma PROVINCIA: _____, MATRÍCULA: _____, _____. 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. **J) 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. **K) 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. **L) Notificación actualizada:** En caso de incumplimiento de la **PARTE DEUDORA**, para los efectos de un eventual proceso judicial, la **PARTE DEUDORA** 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 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, podrá ser notificada por medio de un edicto en el Boletín Judicial o en un diario de circulación nacional. **M) 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. **N) Depositario judicial:** Convienen 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. **O) 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. **P) Cese de relación asociativa:** Dado que los créditos otorgados por la cooperativa se financian con recursos provenientes de los aportes al capital social de las personas asociadas y este es un servicio exclusivo para los asociados de **COOPENAE R.L.**; en el evento de que, por cualquier causa, cualquiera de los codeudores dejare de ser asociado, se tendrá por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. Es entendido que para el caso de codeudores si cualquiera de ellos dejare de ser

asociado a la cooperativa, se aplicará lo indicado en esta cláusula; esto sin perjuicio de que el otro u otros codeudores se mantuvieren asociados a la cooperativa. **Q) Reclasificación del riesgo:** Los deudores se comprometen a mantener su categoría de riesgo "A UNO", conforme a las disposiciones contenidas en el ACUERDO SUGEF UNO-CERO CINCO REGLAMENTO PARA LA CALIFICACIÓN DE DEUDORES. **R) 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 se tendrá por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. **S) 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. **T) 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. **U) 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. **V) COMISIÓN DE PREPAGO: Existe una penalización aplicable en caso de cancelación anticipada correspondiente a un 2% sobre el saldo del crédito. W) Cargos administrativos: El cargo por la realización evidenciable de una gestión de cobranza administrativa no será superior al 5 % de la parte del abono al principal que se encuentra en mora, y nunca excederá el monto de los $12. X) Costos, gastos y otros cargos:** Los costos, gastos y otros cargos asociados a la presenta facilidad crediticia son: COSTO DE MANEJO 1%, existe una penalización aplicable en caso de cancelación anticipada correspondiente a un 2% sobre el saldo del crédito, PATRIMONIO INSTITUCIONAL 0,50%, POLIZA DE SALDOS DEUDORES 0.0532%, POLIZA DE RIESGOS PATRIMONIALES 0.0157%, AVALÚO 2.98%, HONORARIOS LEGALES 2.26%, GASTOS LEGALES 0.66%, DOCUMENTOS DE FORMALIZACIÓN 0.115%. **Y) 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. **Z) Procedimientos para reclamos:** Los procedimientos para presentar reclamos y plazos para su resolución son _____. **AA) 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: Arrendamiento:** Manifiestan la **PARTE DEUDORA** y propietaria, que en caso de arrendar el inmueble que en este acto se brinda en garantía del crédito a favor de la Cooperativa Acreedora durante la vigencia del crédito, deberán suministrar sin excepción una vez formalizado, copia del contrato de arrendamiento que deberá otorgar en instrumento público. De incumplir la **PARTE DEUDORA** y propietaria con esta obligación, ello será causal de vencimiento del plazo del crédito y **COOPENAE R.L.** podrá exigir la cancelación inmediata de su saldo, sin perjuicio de los demás daños y perjuicios que la **PARTE DEUDORA** y propietaria deba cubrir a la Cooperativa acreedora. **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 R.L.**, mientras el crédito que ahora se constituye no haya sido cancelado. **SIGUE TOMANDO NOTA EL**

REGISTRO: Advertí a la **PARTE DEUDORA** y a la propietaria del inmueble que se hipoteca, el valor y trascendencia legal de sus renuncias, estipulaciones, de las obligaciones que en este acto contrae y se manifestó conforme. 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. Es todo. Expido en este acto un primer testimonio para **COOPENAE, R. L.** Leo lo escrito a los otorgantes, lo aprueban y firmamos en **San José** a las _____ horas del _____ **de** _____.