

1- Hipotecario - Colones – Vivienda

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: UNO.**

Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo UNO, ii. Denominación o nombre del contrato: Hipotecario - Colones - Vivienda, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Colones, v. Plazo del financiamiento trescientos 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 [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: **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 once punto quince por ciento anual, cero punto noventa y tres 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. **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 catorce punto sesenta 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 fija o variable es de: once 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:** documentos de formalización, **Descripción:** papelería asociada a la formalización de un crédito, **Porcentaje:** cero punto cero cero cero cero ciento sesenta y siete, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** costo administrativo, hasta un dos por ciento del principal del crédito, **Porcentaje:** cero punto cero siete, **Frecuencia:** única vez, iii) **Denominación:** Patrimonio institucional, **Descripción:** Aporte no redimible hasta un tres por ciento del crédito aprobado, **Porcentaje:** cero punto diez, **Frecuencia:** única vez, iv) **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 veintinueve, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Póliza desempleo, **Descripción:** Póliza de seguro para la

cancelación de las cuotas del crédito en caso de desempleo de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** cero punto sesenta y uno, **Frecuencia:** mensual, **vi) Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir la construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** cero punto diecinueve, **Frecuencia:** mensual, **vii) Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionados a la constitución de hipoteca y otros actos notariales de la formalización del crédito, **Porcentaje:** cero punto cero cinco tres tres tres tres, **Frecuencia:** única vez, **viii) 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 cero nueve uno seis seis seis siete, **Frecuencia:** única vez, **ix) Denominación:** Avalúo colones, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** cero punto cero cero siete cinco cinco tres tres, **Frecuencia:** única vez, **x) 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 cero cinco seis seis seis siete, **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: Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión del cinco por ciento sobre el monto cancelado anticipadamente, que se cobra en caso de cancelación total anticipada y/o pago extraordinario del crédito dentro de los primeros tres años de su plazo, **Porcentaje:** cero punto cero uno cinco cuatro tres dos cero nueve nueve, **Frecuencia:** eventual, **ii. Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión 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:** eventual. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes 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. **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 catorce punto cuatrocientos noventa y cinco por ciento anual (uno punto doscientos 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 **TREINTA AÑOS** y lapagará la **PARTE DEUDORA**, mediante **TRESCIENTAS SESENTA** cuotas mensuales, sucesivas, revisables, vencidas y ajustables mensualmente, bajo el sistema de cuota nivelada, de **[MONTO DE LA CUOTA]** de principal e intereses, más pólizas, 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 **SALDOS DEUDORES, de DESEMPLEO y de 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 disponga, y en cualquier tiempo, aún después del remate del bien dado en garantía. **COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO:** En caso de que se cancele total o parcialmente el crédito de manera anticipada dentro de los primeros treinta y seis meses de su plazo, se deberá cancelar a la Cooperativa acreedora al momento de realizar dicho pago y en concepto de comisión por pago anticipado un cinco por ciento del monto cancelado en forma anticipada. **Destino del Préstamo:** El préstamo se concede en la línea de **CREDITO VIVIENDA 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. **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. **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** 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. Así mismo, 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. **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 asegurador, así mismo, 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 compromete a pagar mientras la deuda subsista, una **PÓLIZA DE DESEMPLEO**, 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.) **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 e _____. **I) 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. **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. **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. **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. **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. **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.

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. **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.

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 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:** **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. 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 renunciaciones, 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 ____.

2- Hipotecario – Colones- Vivienda Social

Bonocrédito

NUMERO _____: Ante mi _____, Notario Público con oficina en _____, actuando en el lugar del cierre, comparece _____ (calidades completas de compareciente), en adelante parte deudora, beneficiaria y propietaria,

Y DICE: DEL CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA: UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo DOS, ii. Denominación o nombre del contrato: Hipotecario - Colones- Vivienda Social, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Colones, v. Plazo del financiamiento trescientos sesenta meses. Manifiesta el compareciente _____, de calidades antes indicadas, identificado personalmente como la "PARTE DEUDORA y PROPIETARIA", 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 por la suma referida de _____ **COLONES** (en adelante el “Crédito” o el “Préstamo”). B) **Intereses**: El saldo

del crédito 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 **once punto quince** por ciento anual (**cero punto noventa y tres** por ciento mensual). 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, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación a la PARTE DEUDORA 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. **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 catorce punto cincuenta y cuatro 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 fija o variable es de: once 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:** documentos de formalización, **Descripción:** papelería asociada a la formalización de un crédito, **Porcentaje:** cero punto cero cero cero cero doscientos cincuenta y tres, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:**

Costo de manejo, **Descripción:** costo administrativo, hasta un dos por ciento del principal del crédito, **Porcentaje:** cero punto cero siete, **Frecuencia:** única vez, iii) **Denominación:** Patrimonio institucional, **Descripción:** Aporte no redimible hasta un tres por ciento del crédito aprobado, **Porcentaje:** cero punto diez, **Frecuencia:** única vez, iv)

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 veintinueve, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Póliza desempleo, **Descripción:** Póliza de seguro para la

cancelación de las cuotas del crédito en caso de desempleo de la parte deudora asegurada , **Porcentaje:** cero punto sesenta y uno, **Frecuencia:** mensual, **vi) Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir la construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** cero punto diecinueve, **Frecuencia:** mensual, **vii) Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionados a la constitución de hipoteca y otros actos notariales de la formalización del crédito, **Porcentaje:** cero punto cero cinco tres tres tres tres tres tres, **Frecuencia:** única vez, **viii) 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 cero cero cero uno, **Frecuencia:** única vez, **ix) Denominación:** Avalúo colones, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** cero punto cero uno uno cuatro siete nueve cero seis, **Frecuencia:** única vez, **x) 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 cero cinco seis seis seis seis siete, **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:** Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión del cinco por ciento sobre el monto cancelado anticipadamente, que se cobra en caso de cancelación total anticipada y/o pago extraordinario del crédito dentro de los primeros tres años de su plazo, **Porcentaje:** cero punto cero uno cinco cuatro tres dos cero nueve nueve, **Frecuencia:** eventual, **ii. Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión 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:** eventual. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes extraordinarios, son las siguientes:**
$$\left[\frac{\text{Monto total del cargo cobrado eventual}}{\text{Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}} \right] / \text{Cantidad total de cuotas restantes del crédito} \times \text{Cantidad de pagos por año}$$
 por cien. **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 catorce punto cuatrocientos noventa y cinco por ciento anual (uno punto doscientos 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 **TREINTA AÑOS** a partir del _____ y lo deberá pagar la PARTE DEUDORA, mediante **trescientas sesenta cuotas** mensuales, sucesivas, revisables, vencidas y ajustables mensualmente de _____ colones con _____ céntimos de amortización al capital e intereses, más pólizas, a partir del _____, fecha en la cual la PARTE DEUDORA hará el primer pago, imputable a **intereses, amortización al capital**, y a pólizas de **desempleo, saldos deudores y 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, sea el día _____. 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 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 de o para pagar a COOPENAE una suma menor o a suspender sus pagos o a pagar en una moneda distinta a la pactada. 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. **COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO:** En caso de que se cancele total o parcialmente el crédito de manera anticipada dentro de los primeros treinta y seis meses de su plazo, se deberá cancelar a la Cooperativa acreedora al momento de realizar dicho pago y en concepto de comisión por pago anticipado un cinco por ciento del monto cancelado en forma anticipada. D) **Destino del Préstamo:** El préstamo se concede en la línea 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:** 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. 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 de Riesgos Patrimoniales y 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 segrador, así mismo, 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 compromete a pagar mientras la deuda subsista, una **PÓLIZA DE DESEMPLEO**, para cubrir el saldo de la HIPOTECA DE PRIMER GRADO, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. **PÓLIZA DE SALDOS DEUDORES**: 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 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 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 quedan sujetas 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

Acreeedora, 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 ACREEODORA 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, PROVINCIA: _____, MATRÍCULA: _____, HORIZONTAL _____, DERECHO _____, NATURALEZA: _____, SITUADA EN EL DISTRITO: _____, CANTON: _____, LINDEROS: NORTE: _____, SUR: _____, ESTE: _____, OESTE: _____, MIDE: _____, PLANO: _____, propiedad del compareciente _____ quien consiente y acepta la imposición del gravamen. 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 más el monto del subsidio que se dirá. 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 y sin perjuicio de la renuncia del domicilio, para los efectos de un eventual proceso judicial, la PARTE DEUDORA y dueña de la finca señalan 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. M) **Renuncia del domicilio**: La PARTE DEUDORA y dueña de la finca, renuncian a su domicilio y a requerimientos de pago para el caso de una eventual ejecución de la hipoteca descrita. N) **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. O) **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. P) **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. Q) **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. 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 COOPENAE R.L. podrá tener 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 y fiadores manifiestan su conformidad para el caso de cesión total o parcial del presente crédito, sin necesidad de que se les 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. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO:** 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. **SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO. SEGUNDO: DEL SUBSIDIO:** Manifiesta el compareciente _____ que por haber recibido del BANCO HIPOTECARIO DE LA VIVIENDA, en adelante BANHVI, cédula jurídica número tres-cero cero siete-cero setenta y ocho mil ochocientos noventa-veintinueve, por medio de la Cooperativa Nacional de Educadores R.L. cédula tres-cero cero cuatro- cero cuatro cinco dos cero cinco, en su condición de entidad autorizada del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y mediante el subsidio del bono familiar de vivienda, la suma de _____ se constituye como su beneficiario. Dicho subsidio lo recibe junto con su hijo menor y estudiante _____, del mismo domicilio de su madre, nacido el _____, nacimiento inscrito en _____ al tomo _____, asiento _____, nacimiento del cual el suscrito notario da fe con vista en el Registro Civil. Se impone el gravamen sobre la finca PROVINCIA: _____, MATRÍCULA: _____, HORIZONTAL _____, DERECHO _____ NATURALEZA: _____, SITUADA EN EL DISTRITO: _____, CANTON: _____, LINDEROS: NORTE: _____, SUR:

_____, ESTE: _____, OESTE: _____, MIDE: _____, PLANO: _____, propiedad del compareciente _____, quien acepta la imposición de gravamen. El/la beneficiaria/o conforme al artículo ciento sesenta y nueve de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda, en adelante Ley del Sistema, se compromete a no vender, donar, gravar, arrendar, abandonar o enajenar en ninguna forma el inmueble descrito, durante un plazo de diez años a partir de hoy, sea que la limitación vence el _____, salvo con la autorización escrita del BANHVI. **INEMBARGABILIDAD:** De conformidad con la Ley del Sistema, el inmueble citado no podrá ser embargado por terceros acreedores y de ello se solicita al Registro que tome nota. **AFECTACIÓN A PATRIMONIO FAMILIAR:** Continúa manifestando el compareciente _____, que por ser procedente y conformar núcleo familiar afecta la finca relacionada al régimen de patrimonio familiar en beneficio de su hijo _____ de calidades supra citadas. Manifiesta el beneficiario compareciente que cualquier suma que llegue (n) a adeudar al Banhvi por concepto de devolución o reintegro del bono familiar de vivienda y por incumplimiento de las anteriores obligaciones, constituirán hipoteca legal preferente sobre el inmueble antes relacionado en la presente escritura, sea la finca **PROVINCIA:** _____, **matrícula:** _____, **horizontal** _____, **derecho** _____, con independencia de quien sea o llegue a ser su propietario. Lo anterior de acuerdo con el artículo ciento sesenta y nueve bis de la Ley del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y durante el plazo de diez años a partir de esta fecha y se solicita al Registro inscribir dicho gravamen conforme al párrafo final de esa norma. **CONDICIONES GENERALES PARA TODOS LOS NUCLEOS:** Manifiestan las/los beneficiarios en todos los casos que la casa de habitación financiada con fondos del Bono Familiar de Vivienda el cual ha sido aprobado a favor de todos los integrantes de su familia y todos/as tienen derecho a usufructuar habitacionalmente el inmueble. Manifiesta las/los compareciente(s) que invertirá(n) la suma recibida en _____, **conforme al plan de inversión aprobado**, así como conocer y aceptar las disposiciones reglamentarias del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda que regulan estas operaciones, documentos que forman parte de este instrumento para los efectos legales, y entre las cuales se encuentran las que a continuación se enumeran: A. Esta operación se concede conforme con la Ley del Sistema, sus reformas y reglamentación del Fondo de Subsidios para la Vivienda que la beneficiaria(o) manifiesta conocer y aceptar. B. La violación a la limitación legal dicha, da lugar para que el BANHVI pueda dar por resuelto el beneficio otorgado. C.- La beneficiaria(o) acepta que en caso de solicitar autorización para donar, vender, abandonar, arrendar o en alguna otra forma enajenar el inmueble, se le podrá imponer como condición para conceder dicha autorización, la devolución total o parcial de la suma asignada por concepto de bono familiar de vivienda más la tasa de interés legal correspondiente, calculada desde la fecha del otorgamiento del subsidio y hasta la fecha de su efectivo reintegro. El

BANHVI directamente o por medio de sus entidades autorizadas, también podrá dar por resuelto el beneficio del subsidio otorgado en los siguientes casos: I) La falta de pago de los impuestos o tasas que afectan el inmueble garante o la desmejora o pérdida de la garantía. II) Cuando se presentaren, por culpa o dolo de la deudora beneficiaria circunstancias que entorpecieren, demoraren o imposibilitaren la inscripción de este documento en el Registro Inmobiliario. III) Si se comprobare administrativa o judicialmente que los fondos del subsidio, han sido destinados a fines distintos de los especificados en el respectivo plan de inversión, que se han irrespetado de parte de la deudor (a)-beneficiario(a), los parámetros que rigen la construcción en lote propio de una vivienda de interés social, los cuales manifiesta conocer, o que con posterioridad al otorgamiento del subsidio se comprobare administrativa o judicialmente la falsedad de las declaraciones de la deudor (a) beneficiario (a) u otros miembros de su grupo familiar, relacionadas con sus bienes, ingresos o egresos y datos aportados para el otorgamiento de este subsidio. IV) El no pago de los seguros. V) El cambio de destino del inmueble entendiéndose que sólo podrá ser utilizado para fines habitacionales. VI) La desmejora injustificada del inmueble. VII) La violación o el incumplimiento de las obligaciones previstas en el artículo setecientos setenta y siete del Código Civil. En todos los casos mencionados la base del remate será capital adeudado del crédito hipotecario indicado, al momento de establecer la ejecución conforme liquidación que formule la Cooperativa Acreedora en el escrito de demanda, más el monto del subsidio otorgado. **DECLARATORIA DE INTERÉS SOCIAL:** El suscrito notario da fe de que todas las operaciones que anteceden son del Sistema Financiero Nacional para la Vivienda y que han sido declaradas de interés social según consta en el respectivo expediente administrativo. En tal sentido se encuentra exenta del pago de los derechos de inscripción en el Registro Inmobiliario, del pago de timbres, del impuesto de transferencia de bienes inmuebles, así como de cualquier otro tributo. Solo cobro el cincuenta por ciento de los honorarios notariales. 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 _____.

Hipotecario - Colones - Vivienda Especial

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: UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo TRES, ii. Denominación o nombre del contrato: Hipotecario - Colones - Vivienda Especial, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Colones, v. Plazo del financiamiento trescientos 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 [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: 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 catorce por ciento anual, uno punto diecisiete 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. 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 diecisiete punto cuarenta 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 fija o variable es de: catorce 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:** documentos de formalización, **Descripción:** papelería asociada a la formalización de un crédito, **Porcentaje:** cero punto cero cero cero cero ciento sesenta y siete, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** costo administrativo, hasta un dos por ciento del principal del crédito, **Porcentaje:** cero punto cero siete, **Frecuencia:** única vez, iii) **Denominación:** Patrimonio institucional, **Descripción:** Aporte no redimible hasta un tres por ciento del crédito aprobado, **Porcentaje:** cero punto diez, **Frecuencia:** única vez, iv) **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 veintinueve, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Póliza desempleo, **Descripción:** Póliza de seguro para la cancelación de las cuotas del crédito en caso de desempleo de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** cero punto sesenta y uno, **Frecuencia:** mensual, vi) **Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir la construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** cero punto diecinueve, **Frecuencia:** mensual, vii) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionados a la constitución de hipoteca y otros actos notariales de la formalización del crédito, **Porcentaje:** cero punto cero cinco tres tres tres tres, **Frecuencia:** única vez, viii) **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 cero nueve uno seis seis seis siete, **Frecuencia:** única vez, ix) **Denominación:** Avalúo colones, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** cero punto cero cero siete cinco cinco tres tres, **Frecuencia:** única vez, x) **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 cero cinco seis seis seis siete, **Frecuencia:** única vez. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes ordinarios, con excepción de las pólizas, son las siguientes:** $[(\text{Monto total del cargo cobrado} / \text{Monto total del crédito aprobado}) / \text{Cantidad total de años del crédito}] \text{ por cien. Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a las pólizas, son las siguientes: }[(\text{Monto total del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{Cantidad de pagos por año}] \text{ por cien. c) Componentes extraordinarios expresados de forma porcentual, especificándose para ellos su denominación, descripción, porcentaje, condiciones para la definición de dicho porcentaje y frecuencia: i. **Denominación:** Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión del cinco por ciento sobre el monto cancelado anticipadamente que se cobra en caso de cancelación total anticipada y/o pago extraordinario del crédito dentro de los primeros tres años de su plazo, **Porcentaje:** cero punto cero uno cinco cuatro tres dos cero nueve nueve, **Frecuencia:** eventual, ii. **Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de$

que cualquiera de los deudores y/o fiadores del crédito dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, **Porcentaje:** dos, **Frecuencia:** eventual. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes extraordinarios, son las siguientes:**
$$\left[\left(\frac{\text{Monto total del cargo cobrado eventual}}{\text{Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}} \right) / \text{Cantidad total de cuotas restantes del crédito} \right] \times \text{Cantidad de pagos por año} \text{ por cien.}$$
 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 dieciocho punto dos por ciento anual (uno punto cincuenta y dos 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 **TREINTA AÑOS** y lapagará la **PARTE DEUDORA**, mediante **TRESCIENTAS SESENTA** cuotas mensuales, sucesivas, revisables, vencidas y ajustables mensualmente, bajo el sistema de cuota nivelada, de **[MONTO DE LA CUOTA]** de principal e intereses, más pólizas, 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 **SALDOS DEUDORES, DESEMPLEO y 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 disponga, y en cualquier tiempo, aún después del remate del bien dado en garantía. **COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO:** En caso de que se cancele total o parcialmente el crédito de manera anticipada dentro de los primeros treinta y seis meses de su plazo, se deberá cancelar a la Cooperativa acreedora al momento de realizar dicho pago y en concepto de comisión por pago anticipado un cinco por ciento del monto cancelado en forma anticipada. **Destino del Préstamo:** El préstamo se concede en la línea de **CREDITO VIVIENDA 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. **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.

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** 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. Así mismo, 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.

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 asegurador, así mismo, 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 compromete a pagar mientras la deuda subsista, una **PÓLIZA DE DESEMPLEO**, 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. LAPARTE 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 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 e _____. **I) 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. **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. **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. **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. **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. **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. **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. **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. **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 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: 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. 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 renunciaciones, 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 ____.

3- Hipotecario - Colones - Vivienda Especial

SOLICITUD DE HOMOLOGACIÓN DE CONTRATO TIPO

Hipotecario - Colones - Vivienda Especial

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: UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo TRES, ii. Denominación o nombre del contrato: Hipotecario - Colones - Vivienda Especial, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Colones, v. Plazo del financiamiento trescientos 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 [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: 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 catorce por ciento anual, uno punto diecisiete 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. 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 diecisiete punto cuarenta 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 fija o variable es de: catorce 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**: documentos de formalización, **Descripción**: papelería asociada a la formalización de un crédito, **Porcentaje**: cero punto cero cero cero cero ciento sesenta y siete, **Frecuencia**: única vez, ii) **Denominación**: Costo de manejo, **Descripción**: costo administrativo, hasta un dos por ciento del principal del crédito, **Porcentaje**: cero punto cero siete, **Frecuencia**:**

única vez, iii) **Denominación:** Patrimonio institucional, **Descripción:** Aporte no redimible hasta un tres por ciento del crédito aprobado, **Porcentaje:** cero punto diez, **Frecuencia:** única vez, iv) **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 veintinueve, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Póliza desempleo, **Descripción:** Póliza de seguro para la cancelación de las cuotas del crédito en caso de desempleo de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** cero punto sesenta y uno, **Frecuencia:** mensual, vi) **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 diecinueve, **Frecuencia:** mensual, vii) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionados a la constitución de hipoteca y otros actos notariales de la formalización del crédito, **Porcentaje:** cero punto cero cinco tres tres tres tres, **Frecuencia:** única vez, viii) **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 cero nueve uno seis seis seis siete, **Frecuencia:** única vez, ix) **Denominación:** Avalúo colones, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** cero punto cero cero siete cinco cinco tres tres, **Frecuencia:** única vez, x) **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 cero cinco seis seis seis seis siete, **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:** Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión del cinco por ciento sobre el monto cancelado anticipadamente que se cobra en caso de cancelación total anticipada y/o pago extraordinario del crédito dentro de los primeros tres años de su plazo, **Porcentaje:** cero punto cero uno cinco cuatro tres dos cero nueve nueve, **Frecuencia:** eventual, ii. **Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión 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:** eventual. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes 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. 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 dieciocho punto dos por ciento anual (uno punto cincuenta y dos 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 **TREINTA AÑOS** y lapagará la **PARTE DEUDORA**, mediante **TRESCIENTAS SESENTA** cuotas mensuales, sucesivas, revisables, vencidas y ajustables mensualmente, bajo el sistema de cuota nivelada, de **[MONTO DE LA CUOTA]** de principal e intereses, más pólizas, 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 **SALDOS DEUDORES, DESEMPLEO y 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 disponga, y en cualquier tiempo, aún después del remate del bien dado en garantía. **COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO:** En caso de que se cancele total o parcialmente el crédito de manera anticipada dentro de los primeros treinta y seis meses de su plazo, se deberá cancelar a la Cooperativa acreedora al momento de realizar dicho pago y en concepto de comisión por pago anticipado un cinco por ciento del monto cancelado en forma anticipada. **Destino del Préstamo:** El préstamo se concede en la línea de **CREDITO VIVIENDA 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. **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. **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** 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. Así mismo, 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. **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 asegurador, así mismo, 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 compromete a pagar mientras la deuda subsista, una **PÓLIZA DE DESEMPLEO**, 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.) **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 _____. **I) 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. **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. **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. **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. **Depositario judicial:** Conviene a 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. **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.

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.

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.

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 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 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:** **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. 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 renunciaciones, 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 _____.

4-Hipotecario - Dólares – Vivienda Dólares

Hipotecario - Dólares - Vivienda dólares

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: UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo cuatro, ii. Denominación o nombre del contrato: Hipotecario - Dólares - Vivienda dólares, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Dólares, v. Plazo del financiamiento trescientos 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 ____ [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 Prime Rate más _____ (SPREAD) puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a nueve punto setenta y cinco por ciento anual (cero punto ochenta y dos 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, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación a la PARTE DEUDORA y/o los fiadores. 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.

i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será de trece punto treinta y uno 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 fija o variable es de: nueve punto setenta 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:** documentos de formalización, **Descripción:** papelería asociada a la formalización de un crédito, **Porcentaje:** cero punto cero cero cero doscientos dieciséis, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** costo administrativo, hasta un dos por ciento del principal del crédito, **Porcentaje:** cero punto cero ocho, **Frecuencia:** única vez, iii) **Denominación:** Patrimonio institucional, **Descripción:** Aporte no redimible hasta un tres por ciento del crédito aprobado, **Porcentaje:** cero punto doce, **Frecuencia:** única vez, iv) **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 veintinueve, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Póliza desempleo, **Descripción:** Póliza de seguro para la cancelación de las cuotas del crédito en caso de desempleo de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** cero punto sesenta y uno, **Frecuencia:** mensual, vi) **Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir la construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** cero punto diecinueve, **Frecuencia:** mensual, vii) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionados a la constitución de hipoteca y otros actos notariales de la formalización del crédito, **Porcentaje:** cero punto cero sesenta y cuatro, **Frecuencia:** única vez, viii) **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 once, **Frecuencia:** única vez, ix) **Denominación:** Avalúo dólares, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** cero punto cero cero nueve cero tres uno ocho uno, **Frecuencia:** única vez, x) **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 cero sesenta y ocho, **Frecuencia:** única vez. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes ordinarios, con excepción de las pólizas, son las siguientes:**
$$\left[\frac{\text{Monto total del cargo cobrado}}{\text{Monto total del crédito aprobado}} \right] / \text{Cantidad total de años del crédito} \text{ por cien.}$$
 Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a las pólizas, son las siguientes:
$$\left[\frac{\text{Monto total del cargo cobrado}}{\text{Monto total del activo asegurado}} \right] \times \text{Cantidad de pagos por año} \text{ por cien.}$$
 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:** Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión del cinco por ciento sobre el monto cancelado anticipadamente,

que se cobra en caso de cancelación total anticipada y/o pago extraordinario del crédito dentro de los primeros tres años de su plazo, **Porcentaje:** cero punto cero uno ocho nueve tres nueve tres nueve, **Frecuencia:** eventual, **ii. Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de 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:** eventual. **Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por pagos extraordinarios”, son las siguientes:**
$$\frac{[(\text{Monto total del cargo cobrado eventual} / \text{Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}) / \text{Cantidad total de cuotas restantes del crédito}] \times \text{Cantidad de pagos por año}}{\text{por cien.}}$$
 Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Comisión por Renuncia” son: Comisión de 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. **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 doce punto sesenta y ocho por ciento anual (uno punto cero seis 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. **B) Plazo y composición de la cuota:** El plazo de la obligación será de **25 AÑOS** y lapagará la **PARTE DEUDORA**, mediante 300 cuotas mensuales, sucesivas, revisables, vencidas y ajustables mensualmente, bajo el sistema de cuota nivelada, de **[MONTO DE LA CUOTA]** de principal e intereses, más pólizas, 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 **SALDOS DEUDORES, DESEMPLEO y 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 disponga, y en cualquier tiempo, aún después del remate del bien dado en garantía. **COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO:** En caso de que se cancele total o parcialmente el crédito de manera anticipada dentro de los primeros treinta y seis meses de su plazo, se deberá cancelar a la Cooperativa acreedora al momento de realizar dicho pago y en concepto de comisión por pago anticipado un cinco por ciento del monto cancelado en forma anticipada. **C) Destino del Préstamo:** El préstamo se concede en la línea de **CREDITO VIVIENDA 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. **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. **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. Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla. **E) Autorización de rebajo de planilla y/o de cuentas de ahorro:** Manifiesta la **PORTE 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 **PORTE 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 **PORTE 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 asegurador, 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 compromete a pagar mientras la deuda subsista, una PÓLIZA DE DESEMPLEO, 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: **I) 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 engarantía 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 _____. 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** y sin perjuicio de la renuncia del domicilio, para los efectos de un eventual proceso judicial, la **PARTE DEUDORA** y dueña de la finca señalan 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. **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:** 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. **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 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. **Q) 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. **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 COOPENAE R.L. podrá tener 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. **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. **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. 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 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. Exido 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 _____.

5- Hipotecario - Colones - Personal Hipotecario

Hipotecario - Colones - Personal Hipotecario

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: UNO.** **Cláusula A: Generalidades:** i. N° de Contrato Tipo CINCO, ii. Denominación o nombre del contrato: **Hipotecario - Colones - Personal Hipotecario**, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es **crédito**. iv. Moneda Colones, v. Plazo del financiamiento setenta y dos 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 [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: **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 trece punto setenta y cinco por ciento anual, uno punto quince 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. **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 dieciocho punto cincuenta 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 fija o variable es de: trece punto setenta 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:** documentos de formalización, **Descripción:** papelería asociada a la formalización de un crédito, **Porcentaje:** cero punto cero cero cero cero ocho tres tres, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** costo administrativo, hasta un dos por ciento del principal del crédito, **Porcentaje:** cero punto tres tres, **Frecuencia:** única vez, iii) **Denominación:** Patrimonio institucional, **Descripción:** Aporte no redimible hasta un tres por ciento del crédito aprobado, **Porcentaje:** cero punto cincuenta, **Frecuencia:** única vez, iv) **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 veintinueve, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Póliza desempleo, **Descripción:** Póliza de seguro para la cancelación de las cuotas del crédito en caso de desempleo de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** cero punto sesenta y uno, **Frecuencia:** mensual, vi) **Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir la construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** cero punto diecinueve, **Frecuencia:** mensual, vii) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionados a la constitución de hipoteca y otros actos notariales de la formalización del crédito, **Porcentaje:** cero punto dos seis seis seis seis siete, **Frecuencia:** única vez, viii) **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 cuatro cinco ocho tres tres tres tres, **Frecuencia:** única vez, ix) **Denominación:** Avalúo colones, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** cero punto cero tres siete siete seis seis siete, **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:** Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión del cinco por ciento sobre el monto cancelado anticipadamente, que se cobra en caso de cancelación total anticipada y/o pago extraordinario del crédito dentro de los primeros tres años de su plazo, **Porcentaje:** cero punto uno tres ocho ocho ocho ocho nueve, **Frecuencia:** eventual, ii. **Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión 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:** eventual. **Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes extraordinarios, son las siguientes:** $[(\text{Monto}$

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. 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 diecisiete punto ochenta y ocho por ciento anual (uno punto cuarenta y nueve 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 **SEIS AÑOS** y se pagará la **PARTE DEUDORA**, mediante **SETENTA Y DOS** cuotas mensuales, sucesivas, revisables, vencidas y ajustables mensualmente, bajo el sistema de cuota nivelada, de **[MONTO DE LA CUOTA]** de principal e intereses, más pólizas, 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 **SALDOS DEUDORES, DESEMPLEO y 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. **COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO:** En caso de que se cancele total o parcialmente el crédito de manera anticipada dentro de los primeros treinta y seis meses de su plazo, se deberá cancelar a la Cooperativa acreedora al momento de realizar dicho pago y en concepto de comisión por pago anticipado un cinco por ciento del monto cancelado en forma anticipada.

Destino del Préstamo: El préstamo se concede en la línea de **CREDITO VIVIENDA 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. **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. **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** 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. Así mismo, 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. **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, así mismo, 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 compromete a pagar mientras la deuda subsista, una **PÓLIZA DE DESEMPLEO**, 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. LAPARTE 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 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 e _____. **I) 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. **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. **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. **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. **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. **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. **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. **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 para 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 para tener por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y por líquido y exigible anticipadamente el saldo. **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 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:** **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. 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 renunciaciones, 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 ____.

6-Hipotecario - Colones - Mejoras Habitacionales

Vale por (monto del pagaré)
Pagaré

Cláusula A: Generalidades:

- i. N° de Contrato Tipo 6
- ii. Denominación o nombre del contrato: Pagaré- Colones - Mejoras Habitacionales
- iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito.
- iv. Moneda Colones
- v. Plazo del financiamiento 120 meses

Conste que yo, (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) recibida en préstamo mercantil, a 9 AÑOS, pagadera en ciento veinte 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 corrientes a una tasa pactada y aceptada igual a la Tasa básica pasiva más (SPREAD) puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 14,00% anual (1.17% MENSUAL).

La tasa de interés corriente será variable, revisable y ajustable, conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, a criterio exclusivo de la cooperativa acreedora y según la periodicidad que esta establezca, 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 365 días. Para dicho cálculo, el saldo del crédito se multiplica por la tasa de interés anual y el resultado se divide entre 365 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, dentro de los primeros 36 meses del plazo, 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.

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 17,46%, 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 variable inicial de este crédito es de: 14,00% anual.
2. **Componentes ordinarios** expresados de forma porcentual:

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Documentos de formalización	Papelería asociada a la formalización de un crédito.	0,0005000%	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto crédito aprobado}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Costo de manejo	Costo administrativo, hasta un 2% del principal del crédito.	0,20%	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto del crédito}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Patrimonio Institucional	Aporte no redimible hasta un 3% del crédito aprobado.	0,30%	$[(\text{Monto del cargo} / \text{Monto del crédito}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Póliza desempleo	Póliza de seguro para la cancelación de las cuotas del crédito en caso de desempleo de la parte deudora asegurada.	0,61 %	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100$	Mensual
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.	0,29%	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100$	Mensual

Componentes extraordinarios expresados en forma porcentual:

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por pagos extraordinarios	Comisión del 5% sobre el monto cancelado anticipadamente que se cobra en caso de cancelación total anticipada y/o pago extraordinario del crédito dentro de los primeros tres años de su plazo.	0,05952381%	$[(\text{Monto del cargo cobrado eventual} / \text{Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}) / \text{Cantidad de cuotas restantes del crédito}] \times \text{Monto de pagos por año}] \times 100$	Eventual
Comisión por renuncia	Comisión de 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%	Comisión de 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.	Eventual

iii. La Tasa de Interés Moratoria es igual a la tasa de interés corriente pactada más un treinta por ciento, sea inicialmente del 18.2% 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 establecido 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, 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.

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 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.

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 fiador o 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 y la cesión sin necesidad de consulta ni notificación.

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. Igualmente, 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 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.

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: _____
Firma fiador (a) _____ Cédula: _____

7- Hipotecario - Colones - Bienes adjudicados

7- Hipotecario - Colones - Bienes adjudicados

NÚMERO _____. Ante mí, _____, Notario Público con oficina abierta en _____, de paso por la sucursal de la Cooperativa Nacional de Educadores R.L. ubicada en _____, comparecen los señores **JOHNNY GUTIÉRREZ SOTO**, mayor de edad, casado una vez, Máster en Administración de Negocios, portador de la cédula de identidad número seis- doscientos cuarenta- ciento cuarenta y uno, vecino de Heredia, cien metros este y doscientos cincuenta metros norte de Café Britt, Gerente Financiero, **en su condición de apoderado generalísimo sin límite de suma de la Cooperativa Nacional de Educadores R.L.**, conocida por sus siglas como Coopenae 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, **poder inscrito y vigente bajo las citas tomo dos mil dieciséis, asiento doscientos sesenta y ocho mil setecientos setenta y nueve, de lo cual la suscrita notaria da fe con vista en el Sistema Digitalizado de la Sección de Personas Jurídicas del Registro Nacional; existencia, inscripción y vigencia de las cuales la suscrita Notaria da fe con vista en los registros del citado Departamento y _____**, mayor de edad, (estado civil), (profesión u oficio), con domicilio en _____, cédula de identidad _____, **Y DICEN: PRIMERO) DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE:** Manifiesta el compareciente **Gutiérrez Soto** en su condición dicha, que su representada es propietaria del inmueble que se describe así: del partido de _____, matrícula _____, horizontal _____, derecho _____, naturaleza: _____, situada en el distrito _____, cantón _____, de la provincia de _____, linderos _____ mide: _____, PLANO: _____. **SEGUNDO) COMPRAVENTA:** Manifiesta el compareciente **GUTIÉRREZ SOTO**, en su condición dicha, que por la suma de _____ recibida a entera satisfacción, vende al compareciente _____, libre de gravámenes, anotaciones, así como de inquilinos u ocupantes por cualquier título, con el impuesto de bienes inmuebles, las tasas por servicios municipales y demás cargas tributarias al día, soportando únicamente _____, el inmueble propiedad de su representada inscrito en el Registro Nacional, Sección de Bienes Inmuebles, partido de _____, matrícula _____, horizontal _____, derecho _____, descrito previamente. Manifiesta la compareciente _____ que acepta la venta en las condiciones dichas. **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO:** Manifiesta el compareciente _____ que ha revisado y constatado el ESTADO GENERAL DE CONSERVACIÓN, OCUPACIÓN, ACCESO Y CABIDA ACTUAL del inmueble que COOPENAE R.L. le vende en este acto, que lo recibe y le satisface en todo, por lo tanto, exime a la parte vendedora

de cualquier responsabilidad futura respecto al estado general del inmueble. Además, sigue manifestando el compareciente _____ que renuncia a cualquier acción reivindicatoria contra COOPENAE R.L. o demanda por responsabilidad civil o por cualquier hecho relacionado directa o indirectamente con el estado general de la propiedad que por este acto adquiere, conociendo su estado y recibéndolo a satisfacción. Continúa manifestando el compareciente _____ que conoce que el bien que adquiere fungió como garantía de pago de un crédito contraído por terceros con la Cooperativa vendedora, ejecutado por incumplimiento y resultando COOPENAE R.L. adjudicataria del bien, por virtud de lo cual el comprador recibe a satisfacción el bien en las actuales condiciones generales, estructurales, de acceso, de construcción, de suelo, de cabida real y demás relacionadas y expresamente releva a COOPENAE R.L. de responsabilidad de toda índole relacionada con el inmueble que adquiere, por no haber estado a su cargo ni bajo su supervisión el diseño, la construcción ni obra alguna relacionada con el referido inmueble.

SIGUE TOMANDO NOTA EL REGISTRO. TERCERO) DEL CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA: UNO.

Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo siete, ii. Denominación o nombre del contrato: Hipotecario - Colones - Bienes adjudicados, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Colones, v. Plazo del

financiamiento trescientos meses. Manifiesta el compareciente _____ 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 _____; 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: **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 diez punto cincuenta por ciento anual, cero punto ochenta y ocho 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. **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 trece punto noventa y nueve 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 fija o variable es de: diez punto cincuenta 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:** documentos de formalización, **Descripción:** papelería asociada a la formalización de un crédito, **Porcentaje:** cero punto cero cero cero cero dos cero cero, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** costo administrativo, hasta un dos por ciento del principal del crédito, **Porcentaje:** cero punto cero ocho, **Frecuencia:** única vez, iii) **Denominación:** Patrimonio institucional, **Descripción:** Aporte no redimible hasta un tres por ciento del crédito aprobado, **Porcentaje:** cero punto doce, **Frecuencia:** única vez, iv) **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 veintinueve, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Póliza desempleo, **Descripción:** Póliza de seguro para la cancelación de las cuotas del crédito en caso de desempleo de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** cero punto sesenta y uno, **Frecuencia:** mensual. vi) **Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir la construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** cero punto diecinueve, **Frecuencia:** mensual, vii) **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 once, **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 cero seis ocho, **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:** Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión del cinco por ciento sobre el monto cancelado anticipadamente que se cobra en caso de cancelación total anticipada y/o pago extraordinario del crédito dentro de los primeros tres años de su plazo, **Porcentaje:** cero punto cero uno ocho nueve tres nueve cuatro, **Frecuencia:** eventual, ii. **Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión 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:** eventual. Las condiciones para la definición de los porcentajes relativos a los componentes 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) x Cantidad de pagos por año] por cien. 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 trece punto sesenta y cinco por ciento anual (uno punto catorce 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. **B) PLAZO Y COMPOSICIÓN DE LA CUOTA:** El plazo de la obligación será de **VEINTICINCO AÑOS** y la pagará la parte deudora, mediante **TRESCIENTAS** cuotas mensuales, sucesivas, revisables, vencidas y ajustables mensualmente, de _____ más pólizas de saldos deudores, de desempleo y de riesgos patrimoniales, a partir del _____, fecha en la cual la PARTE DEUDORA hará el primer pago, imputable a intereses, amortización al capital, y al pago de las pólizas dichas, es entendido que todo saldo pendiente de pago al vencimiento, deberá ser pagado en su totalidad por la PARTE DEUDORA al cancelar la última cuota. **La última cuota será pagada el _____.** 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. Corresponde exclusivamente a la Cooperativa Acreedora la imputación de pagos. **COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO:** En caso de que se cancele total o parcialmente de manera anticipada dentro de los primeros treinta y seis meses de su plazo, el crédito que se le otorga a la parte deudora, se deberá cancelar a la Cooperativa acreedora al momento de realizar dicho pago y en concepto de comisión por pago anticipado un cinco por ciento del monto cancelado en forma anticipada. **C) DESTINO DEL PRÉSTAMO:** El préstamo se concede bajo el tipo de crédito ESPECIAL BIENES con plan de inversión **COMPRA DE _____**, conforme a su solicitud, la cual no será variada y ha sido aprobada conforme los términos del Reglamento General indicado. **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. **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:** En caso de que la PARTE DEUDORA autorice el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas, el incumplimiento de la PARTE DEUDORA, faculta a la acreedora para incrementar automáticamente en DOS puntos porcentuales las tasas de interés corriente y moratoria vigentes al momento del incumplimiento, sin necesidad de notificación a la PARTE DEUDORA, lo anterior sin perjuicio de los ajustes generales que COOPENAE R.L. hubiera aplicado o llegue a aplicar en la tasa interés, así como cualquier otro ajuste que la Cooperativa esté facultada para realizar en dichas tasas por virtud de este contrato. **G) COBERTURA DE SEGUROS. 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 inmueble frente a la aseguradora cuando corresponda. La PARTE DEUDORA se compromete a pagar mientras la deuda subsista, una **póliza de 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 compromete a pagar mientras la deuda subsista, una **PÓLIZA DE DESEMPLEO**, 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 del deudor 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 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 el deudor 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, 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 al deudor, 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: _____. **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. **I) COBRO JUDICIAL E**

HIPOTECA: En caso de cobro judicial, la PARTE DEUDORA renuncia a su domicilio contractual y a los trámites de juicio ejecutivo simple y en garantía del pago de la deuda, de las pólizas, 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 del partido de _____, matrícula _____, horizontal _____, derecho _____, descrito previamente, ahora propiedad del compareciente _____, quien en este acto manifiesta que acepta de toda conformidad la imposición del gravamen que aquí se constituye sobre el inmueble indicado. **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 y sin perjuicio de la renuncia del domicilio, 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, requerimientos de pago y trámites del juicio ejecutivo simple, para el caso de una eventual ejecución de la hipoteca descrita. **N) 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. **O) 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. **P) 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. **Q) 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. **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 **COOPENAE R.L.** podrá tener 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 obliga ante **COOPENAE R.L.**, a proporcionar la información necesaria en el caso que la cooperativa 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 a aumentar en dos puntos porcentuales la tasa de interés vigente. **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. **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:** **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. 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 VENDEDORA, COMPRADORA, DEUDORA y propietaria del inmueble que se hipoteca, el valor y trascendencia legal de sus renunciaciones, estipulaciones, de las obligaciones que en este acto contrae y se manifestaron conformes. Indican los comparecientes que se comprometen 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 _____ al ser las _____ horas del _____ de _____ de _____.

8- Cont CredBack to Back Col 2023

CONTRATO DE CRÉDITO CON GARANTÍA DE MODALIDAD BACK TO BACK

(se debe elegir CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. o AHORROS EN COOPENAE R.L.)

COOPENAE R.L.

1. Cláusula A: Generalidades:

- i. N° de contrato Tipo 7 CONT CREDBACK TO BACK COL 2023
- ii. Denominación o nombre del contrato: BACK TO BACK COL 2023
- iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito.
- iv. Moneda **COLONES**.
- v. Plazo del financiamiento ciento seis 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 ciento seis meses plazo, razón por la cual me constituyo deudor de dicha Cooperativa, suma que pagaré, mediante ciento seis 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 _____ 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 presente crédito devenga intereses corrientes sobre los saldos de capital adeudados, pagaderos por mensualidades vencidas, a una tasa pactada y aceptada igual **a la tasa de interés aplicable al (CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. o AHORRO EN COOPENAE**

R.L.) que sirve de garantía al presente crédito, según las condiciones acordadas, más (SPREAD) puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a once punto setenta y cinco % anual (cero punto noventa y ocho % MENSUAL). La tasa de interés corriente será variable, revisable y ajustable, conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, a criterio exclusivo de la cooperativa acreedora y según la periodicidad que esta establezca, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, , **incluida la eventual variación de la tasa de interés aplicable al (CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. o AHORRO EN COOPENAE R.L.) garante**, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor. **METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS INTERESES.** Para efectos informativos de las partes se deja constancia de que la metodología de cálculo de los intereses que rige para el presente contrato corresponde al sistema de días exactos del año comercial, entendiendo este como la relación del año natural de trescientos sesenta y cinco días, entre el año comercial de trescientos sesenta días, cuya fórmula es la siguiente: $I = S \text{ multiplicado por } (I \text{ dividido entre trescientos sesenta multiplicado por } N)$; en donde I es la suma correspondiente al monto de los intereses, S es el monto del capital adeudado, I corresponde a la tasa de interés establecida por COOPENAE R.L para la facilidad crediticia, trescientos sesenta es el número de días del año comercial, y N son los días naturales exactos del periodo que se está cobrando. Acepto expresamente la utilización de esta fórmula para el cálculo de los intereses. En caso de cancelación anticipada del crédito, ya sea parcial o total, dentro de los primeros 36 meses del plazo, 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. i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será de 19.18% 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: 11.75 % anual (0.98% mensual)

2. Componentes ordinarios expresados de forma porcentual:

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
-------------	-------------	---	----------------------------------	------------

Documentos de formalización	Papelería asociada a la formalización de un crédito.	0.000012%	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto crédito aprobado}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Costo de manejo	Costo administrativo, hasta un 2% del principal del crédito.	0.002%	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto del crédito}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Patrimonio Institucional	Aporte no redimible hasta un 3% del crédito aprobado.	0.0035%	$[(\text{Monto del cargo} / \text{Monto del crédito}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Póliza de desempleo	Póliza de seguro para la cancelación de las cuotas del crédito en caso de desempleo de la parte deudora asegurada.	7.12%	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100$	Mensual
Comisión póliza SSVMN	Comisión por el uso de la póliza como garantía para los créditos.	0.00014%	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Póliza de seguro de vida del 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.	0.009%	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100$	Mensual

3. Componentes extraordinarios expresados en forma porcentual:

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Comisión por pronto pago o y/o pagos extraordinarios	Comisión que se cobra en caso de cancelación total anticipada y/o pago extraordinario del crédito, dentro de los primeros tres años.	0.006%	$[(\text{Monto del cargo cobrado eventual} / \text{Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}) / \text{Cantidad de cuotas restantes del crédito}] \times \text{Monto de pagos por año}] \times 100$	Esporádico
Comisión por renuncia	Comisión que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de renuncia del asociado	0.0059%	Comisión que se le carga a la tasa nominal por concepto de Renuncia del asociado.	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 15.28% anual (1.27% 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 o 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 instrumentos de deuda otorgados en garantía, autorizo expresa 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, 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 (elegir la inversión a plazo o el ahorro) 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 del presente crédito y del pago íntegro de todos los extremos relacionados con el mismo, la siguiente: (elegir CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. o AHORROS 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. o AHORROS 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. o AHORROS 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. o AHORROS 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. o AHORROS 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. o AHORROS 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 cuatrocientosnoventa 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 dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en 5 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 renuncias 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)

9- Cont CredBack to Back DoI 2023

CONTRATO DE CRÉDITO CON GARANTÍA DE MODALIDAD BACK TO BACK
CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. o AHORROS EN COOPENAE R.L.)

COOPENAE R.L.

1. Cláusula A: Generalidades:

- i. N° de contrato Tipo 8 CONT CREDBACK TO BACK DOL 2023
- ii. Denominación o nombre del contrato: BACK TO BACK DOL 2023
- iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito.
- iv. Moneda **DOLARES**.
- v. Plazo del financiamiento ciento seis 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 ciento seis meses plazo, razón por la cual me constituyo deudor de dicha Cooperativa, suma que pagaré, mediante ciento seis 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 presente crédito devenga intereses corrientes
sobre los saldos de capital adeudados, pagaderos por mensualidades vencidas, a una
tasa pactada y aceptada igual a la tasa de interés aplicable al (CERTIFICADO DE
DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. o AHORRO EN COOPENAE R.L.) que sirve de
garantía al presente crédito, según las condiciones acordadas, más (SPREAD) puntos
porcentuales, tasa que inicialmente es igual siete punto diecisiete % anual (siete
puntos sesenta % MENSUAL). La tasa de interés corriente será variable, revisable y ajustable,
conforme lo dispone el artículo 497 del Código de Comercio, a criterio exclusivo de la
cooperativa acreedora y según la periodicidad que esta establezca, considerando el
comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa
utilice para determinarla, incluida la eventual variación de la tasa de interés aplicable
al (CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. o AHORRO EN COOPENAE
R.L.) garante, sin necesidad de consulta ni notificación al deudor. **METODOLOGÍA PARA
EL CÁLCULO DE LOS INTERESES.** Para efectos informativos de las partes se deja
constancia de que la metodología de cálculo de los intereses que rige para el presente
contrato corresponde al sistema de días exactos del año comercial, entendiendo este
como la relación del año natural de trescientos sesenta y cinco días, entre el año
comercial de trescientos sesenta días, cuya fórmula es la siguiente: $I = S \text{ multiplicado por } (I \text{ dividido entre trescientos sesenta multiplicado por } N)$; en donde I es la suma
correspondiente al monto de los intereses, S es el monto del capital adeudado, I
corresponde a la tasa de interés establecida por COOPENAE R.L para la facilidad
crediticia, trescientos sesenta es el número de días del año comercial, y N son los días
naturales exactos del periodo que se está cobrando. Acepto expresamente la utilización
de esta fórmula para el cálculo de los intereses. En caso de cancelación anticipada del
crédito, ya sea parcial o total, dentro de los primeros 36 meses del plazo, 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. i. La Tasa de Interés Total Anual inicial de este producto será de 15.55% 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: 7.17 % anual (0.60% mensual)
2. Componentes ordinarios expresados de forma porcentual:

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Documentos de formalización	Papelería asociada a la formalización de un crédito.	0.000012%	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto crédito aprobado}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Costo de manejo	Costo administrativo, hasta un 2% del principal del crédito.	0.001%	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto del crédito}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Patrimonio Institucional	Aporte no redimible hasta un 3% del crédito aprobado.	0.0022%	$[(\text{Monto del cargo} / \text{Monto del crédito}) / \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Póliza de desempleo	Póliza de seguro para la cancelación de las cuotas del crédito en caso de desempleo de la parte deudora asegurada.	6.95%	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100$	Mensual
Comisión póliza SSVMN	Comisión por el uso de la póliza como garantía para los créditos.	0.00009%	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100$	Única vez
Póliza de 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.	0.007%	$[(\text{Monto del cargo cobrado} / \text{Monto total del activo asegurado}) \times \text{plazo del crédito}] \times 100$	Mensual

3. Componentes extraordinarios expresados en forma porcentual:

Componentes	Descripción	%	Condiciones para definición de %	Frecuencia
Comisión por pronto pago o/o pagos extraordinarios	Comisión que se cobra en caso de cancelación total anticipada y/o pago extraordinario del crédito, dentro de los primeros tres años.	0.004%	$[(\text{Monto del cargo cobrado eventual} / \text{Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}) / \text{Cantidad de cuotas restantes del crédito}] \times \text{Monto de pagos por año}] \times 100$	Esporádico

Comisión por renuncia	Comisión que se le carga a la tasa de interés nominal del crédito, en caso de renuncia del asociado	0.0036%	Comisión que se le carga a la tasa nominal por concepto de Renuncia del asociado.	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 9.32% anual (0.78% 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 o 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 instrumentos de deuda otorgados en garantía, autorizo expresa 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, 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 paradar 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. Así mismo 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 seanecesaria 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 (elegir la inversión a plazo o el ahorro) 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 desusfuncionarios las inspecciones y comprobaciones aquí establecidas, c) cambios desfavorables en la situaciónfinanciera 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, porcualquier 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 delsaldo 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: (elegir CERTIFICADO DE DEPÓSITO A PLAZO EN COOPENAE R.L. o AHORROS 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. o AHORROS 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. o AHORROS 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. o AHORROS 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. o AHORROS 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. o AHORROS 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 dejaran de ser asociados a la Cooperativa por renuncia, COOPENAE, R.L. queda autorizada para aumentar en 5 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)

10-FIDEICOMISO- COLONES- VIVIENDA

COLONES

CONTRATO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO

Los suscritos, **A) [.....]** quien comparece en su condición personal y para los efectos del presente contrato se denominará como “**EL DEUDOR Y/O “EL FIDEICOMITENTE ORIGINAL”**; **B) [.....]** quien actúa en su condición de [.....] con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, con facultades suficientes para este acto, de la sociedad [.....] con cédula de personajurídica número [.....], sociedad domiciliada en [.....], sociedad y personería de la cual el suscrito notario da fe de su vigencia e inscripción con vista en el Registro de Personas Jurídicas a la indicada cédula jurídica de la sociedad, que para efectos del presente contrato se denominará “**LA FIDUCIARIA”** y **C) [.....]** quien actúa en su condición de [.....] con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, con facultades suficientes para este acto, de la sociedad [.....] con cédula de persona jurídica número [.....], sociedad domiciliada en [.....], sociedad y personería de la cual el suscrito notario da fe de su vigencia e inscripción con vista en el Registro de Personas Jurídicas a la indicada cédula jurídica de la sociedad, que para efectos del presente contrato se denominará “**EL ACREEDOR Y/O FIDEICOMISARIO ÚNICO”**, convienen suscribir los siguientes **CONTRATOS DE CRÉDITO MERCANTIL Y DE FIDEICOMISO: PRINCIPAL: UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo 10, ii. Denominación o nombre del contrato: Fideicomiso - Colones - Vivienda, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Colones, v. Plazo del financiamiento 360 meses.** Manifiesta el compareciente [.....], de calidades dichas, y actuando en su condición personal que [...], cédula de persona jurídica número [...], en adelante denominado "ACREEDOR", domiciliado en [...], le ha concedido un préstamo mercantil, por la suma de [.....] **COLONES**, moneda de curso legal de la República de Costa Rica, consecuentemente, se constituye en DEUDOR del ACREEDOR por dicha suma de principal, más los correspondientes intereses y demás responsabilidades pecuniarias, bajo los siguientes términos y condiciones: **PRINCIPAL:** El préstamo mercantil concedido por el ACREEDOR al DEUDOR, espor la referida suma de [.....] COLONES, moneda de curso legal de la República de Costa Rica, en adelante el “PRÉSTAMO”. **PAGO DEL PRINCIPAL:** EL DEUDOR pagará alACREEDOR el préstamo mercantil concedido mediante el pago de 360 **cuotas** mensuales, sucesivas, revisables, vencidas y ajustables mensualmente, de principal e intereses, bajo el sistema de cuota nivelada, de [...] colones de principal e intereses, más pólizas cada una, a partir del [FECHA DE PRIMERPAGO], fecha en la cual la PARTE DEUDORA hará el primer pago, imputable a intereses, amortización al capital, y a pólizas de SALDOS DEUDORES, DESEMPLEO y 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. Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla. **DEL PLAZO:** El plazo del PRÉSTAMO mercantil es de 30 **AÑOS** contados a partir del día ____ de [.....] del año [.....] sea que vence el ____ de [.....] del año [.....]. Al vencimiento del plazo EL DEUDOR deberá haber cancelado al ACREEDOR cualquier saldo al descubierto. **INTERESES CORRIENTES:** El saldo del crédito 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 11.15 por ciento anual (0,929166667 por ciento mensual). 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, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación a la PARTE DEUDORA 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. **COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO:** En caso de que se cancele total o parcialmente el crédito de manera anticipada dentro de los primeros treinta y seis meses de su plazo, se deberá cancelar a la Cooperativa acreedora al momento de realizar dicho pago y en concepto de comisión por pago anticipado un cinco por ciento del monto cancelado en forma anticipada. **PAGO DE INTERESES:** Los intereses generados por el PRESTAMO mercantil establecido en el presente contrato, serán cancelados por EL DEUDOR a favor del ACREEDOR, en forma mensual, fija, consecutiva y vencida. **CÁLCULO DE INTERESES:** Tanto los intereses corrientes como

los moratorios, en su caso, se calcularán sobre la base de tiempo "DÍAS EXACTOS DIVIDIDO ENTRE AÑO COMERCIAL", es decir trescientos sesenta y cinco días dividido entre trescientos sesenta días. **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. **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 14,63 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 inicial es de: 11.15 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:** documentos de formalización, **Descripción:** papelería asociada a la formalización de un crédito, **Porcentaje:** 0,0000167, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** costo administrativo, hasta un dos por ciento del principal del crédito, **Porcentaje:** 0,066667, **Frecuencia:** única vez, iii) **Denominación:** Patrimonio institucional, **Descripción:** Aporte no redimible hasta un tres por ciento del crédito aprobado, **Porcentaje:** 0,100000, **Frecuencia:** única vez, iv) **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:** 0,293760, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Póliza desempleo, **Descripción:** Póliza de seguro para la cancelación de las cuotas del crédito en caso de desempleo de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** 0,606302, **Frecuencia:** mensual, vi) **Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir la construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** 0,190761, **Frecuencia:** mensual, vii) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionados a la constitución del fideicomiso y otros actos notariales de

la formalización del crédito, **Porcentaje:** 0,053333333, **Frecuencia:** única vez, viii) **Denominación:** Timbres, **Descripción:** Cargo relacionado a los Timbres de registro por la constitución de fideicomiso y otros actos relacionados a la formalización del crédito, **Porcentaje:** 0,091666667, **Frecuencia:** única vez, ix) **Denominación:** Avalúo colones, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** 0,007553333, **Frecuencia:** única vez, x) **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:** 0,056666667, **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:** Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión del cinco por ciento sobre el monto cancelado anticipadamente, que se cobra en caso de cancelación total anticipada y/o pago extraordinario del crédito dentro de los primeros tres años de su plazo, **Porcentaje:** 0,015432099, **Frecuencia:** eventual, ii. **Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de 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:** 2, **Frecuencia:** eventual. **Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por 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:** Comisión de 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. 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 14.50 por ciento anual (1,208333333 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. Queda establecido que el cargo por gestión de cobranza administrativa que no haya sido cancelado, formará parte del monto a cobrar en un eventual proceso judicial. **OTRAS CONDICIONES DE PAGO**

A CARGO DEL DEUDOR Y A FAVOR DEL ACREEDOR: Manifiesta EL DEUDOR que reconoce y acepta que los recursos desembolsados por

el ACREEDOR para el presente préstamo, han sido obtenidos por este de líneas de crédito y/o captaciones en colones y que debe ser retribuidas en esa misma moneda. En consecuencia, y en virtud de lo establecido en el inciso j) del artículo cuarenta y nueve de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, el pago de este préstamo debe hacerse necesariamente, en la moneda pactada, estipulación que es parte esencial de este contrato. Por lo tanto, **EL DEUDOR** se compromete a hacer todos los pagos a que está obligado en virtud de este contrato en las oficinas del ACREEDOR en San José ó en cualquiera de sus sucursales, en **COLONES**, unidad monetaria de la República de Costa Rica. Todo pago deberá ser realizado en dinero efectivo ó 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. **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 **PORTE 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 **PORTE 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. **Pago por domiciliación:** La **PORTE DEUDORA** podrá autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas. Asimismo, **EL DEUDOR** se compromete a hacer todos los pagos a que está obligado a favor del ACREEDOR o a quien eventualmente se le haya cedido el crédito de conformidad con lo establecido en este contrato, libres de cualquier deducción, impuesto, tasa, carga, gravamen, retención ó contribución. Si **EL DEUDOR** estuviese obligado 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 por concepto de cuota mensual a que tiene derecho según los términos y condiciones de este contrato. **EL DEUDOR** renuncia expresamente, aún en las circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, a invocar cualquier acción, defensa, demanda ó contrademanda de o para pagar a al ACREEDOR una suma menor o a suspender sus pagos, ó para pagar en una moneda que no sea la pactada. **IMPUTACION DE PAGOS:** La imputación de pagos queda a juicio exclusivo del ACREEDOR, por lo que podrá hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después del remate del bien dado en garantía. **OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL DEUDOR:** EL DEUDOR acuerda y expresamente se obliga, durante todo el plazo del presente PRÉSTAMO, a lo siguiente: **a)** A facilitar al ACREEDOR cualquier reporte solicitado por este último, relacionado con el presente PRÉSTAMO; **b)** A permitir la libre inspección de las instalaciones existentes o que llegaren a existir en la finca que por este contrato se da en garantía, por inspectores o personeros del ACREEDOR debidamente acreditados y a colaborar con los inspectores del ACREEDOR para la realización del cometido de éstos, y, **c)** A suscribir y mantener vigente un seguro patrimonial y de vida sobre saldos deudores y a asegurar contra incendio, rayo y terremoto las instalaciones y construcciones existentes o que llegaren a edificarse en la finca que se fideicomete en garantía de este PRÉSTAMO mercantil, con la entidad aseguradora de su elección y mientras la deuda exista. También tomará, si califica para ello, un seguro de protección crediticia por desempleo. De igual manera deberá ceder y endosar dichas pólizas a favor del ACREEDOR, así como a evidenciar la renovación de las mismas. **d)** 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, así mismo, 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 del crédito garantizado, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos

respectivos y sus renovaciones. La PARTE DEUDORA se compromete a pagar mientras la deuda subsista, una **PÓLIZA DE DESEMPLEO**, para cubrir el saldo del crédito garantizado, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. **PÓLIZA DE SALDOS DEUDORES:** 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. EL DEUDOR se compromete a mantener asegurado el inmueble dado en garantía con el Instituto Nacional de Seguros o la entidad aseguradora que en su oportunidad defina EL DEUDOR, las cuales deben cumplir con todos los requisitos de la ley, con las coberturas, montos de coberturas, acreencias, que el ACREEDOR solicite, obligándose también EL DEUDOR a presentar al ACREEDOR periódicamente los recibos de las primas de estos seguros. Los pagos que deberealizar EL DEUDOR en relación con dichas pólizas deberá realizarlos junto con la cuota mensual indicada, directamente en las oficinas centrales, sucursales o agencias del ACREEDOR en su condición de Agente Recaudador, si fuere aplicable al momento de hacer cada pago mensual de las cuotas convenidas y en adición a ellas. Queda expresamente establecido que la falta de cumplimiento total o parcial de lo anterior dará derecho al ACREEDOR, sin ulterior responsabilidad para éste, a pagar las pólizas y las renovaciones por cuenta del DEUDOR. En tal caso, los desembolsos efectuados por el ACREEDOR en la gestión de pago de las primas por seguros, le serán reintegrados por EL DEUDOR al ACREEDOR en forma inmediata, reconociéndole EL DEUDOR al ACREEDOR intereses equivalentes a la tasa de interés moratoria, según los términos y condiciones del presente préstamo. No obstante lo anterior, 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 dicha, lo cual LA PARTE DEUDORA acepta expresamente. El ACREEDOR se reserva el derecho de ampliar la cobertura de dichas pólizas en cuanto a su monto o los riesgos que cubre. Así mismo, durante todo el plazo del crédito y/o mientras la deuda exista, cada vez que EL DEUDOR cambie de entidad Aseguradora, reconoce su obligación de comunicarlo de forma inmediata al ACREEDOR proporcionándole para tales efectos el nombre de la nueva entidad Aseguradora, así como toda aquella información y/o documentación que el ACREEDOR le solicite en relación a la(s) nueva(s) póliza(s) así como las renovaciones de dichas pólizas. En este mismo sentido, se obliga EL DEUDOR a renovar por su cuenta y de forma oportuna todas aquellas pólizas que le hayan sido solicitadas por el ACREEDOR en el presente crédito, entendiendo plenamente EL DEUDOR que en todo momento deberá(n) la(s) finca(s) dada(s) en garantía en el presente crédito estar asegurada(s) con las pólizas y coberturas que el ACREEDOR le solicite. Manifiesta además EL DEUDOR que conoce y acepta que constituye(n) causal(es) devencimiento anticipado del préstamo, facultando al ACREEDOR para solicitar el pago completo del saldo adeudado de forma inmediata cuando se presente una, algunas o todas, tales como pero no limitadas a las siguientes causales: i) el incumplimiento de comunicar al ACREEDOR de forma inmediata cualquier cambio entidad Aseguradora, ii) la negativa de proporcionar al ACREEDOR el nombre de la actual entidad Aseguradora, iii) la negativa de entregar de forma inmediata al ACREEDOR toda aquella la información y/o documentación que el ACREEDOR le solicite en relación a la(s) nueva(s) póliza(s), iv) el incumplimiento de mantener asegurada(s) con las pólizas y coberturas que el ACREEDOR le solicite, de la(s) finca(s) dada(s) en garantía en el presente crédito con la nueva entidad Aseguradora; v) el incumplimiento de la renovación oportuna de las pólizas que el ACREEDOR le solicite con la nueva entidad Aseguradora; vi) el no pago completo y oportuno de las primas por las pólizas de seguro que el ACREEDOR le solicite con la nueva entidad Aseguradora; vii) el incumplimiento de endosar dichas pólizas a favor del ACREEDOR con la nueva entidad Aseguradora. **EL DEUDOR(A)**, declara(n) bajo la fe

del juramento, debidamente apercibido(s) de las penas con que la ley castiga el delito de perjurio, que ha(n) sido informados por parte del ACREEDOR de forma oportuna, clara, precisa y con anterioridad a la suscripción del presente contrato de crédito, que: **i)** en la presente operación de crédito únicamente el (la) compareciente [.....] ha(n) suscrito el (los) siguiente(s) seguro(s): **a) Seguro Patrimonial b) Seguro de Saldo Deudor, c) Protección Crediticia por Desempleo** y será(n) quien(es) únicamente podrá(n) ser sujeto de una indemnización de las pólizas de seguro suscrita(s) en el tanto aplique la indemnización según las políticas de la empresa Aseguradora, **ii)** que el ACREEDOR le(s) ha ofrecido a todos los obligados del presente contrato de crédito la suscripción del (los) seguro(s) que corresponde(n) y también que se ha explicado de forma amplia y precisa las implicaciones que tendría la no suscripción de la(s) póliza(s) de seguro de este crédito, **iii)** que quien(es) no haya(n) suscrito la(s) póliza(s) junto con la suscripción del presente contrato de crédito podrá(n) hacerlo en cualquier momento durante la vigencia del plazo del crédito, solicitud que hará (n) formalmente y por escrito al ACREEDOR, entendiendo que una vez suscrita la póliza deberá pagar junto con la cuota mensual del crédito aquella(s) suma(s) que corresponda(n) por concepto de pago de prima de la(s) póliza(s) de seguro así como el costo por concepto de gastos administrativos en la gestión de validación de la renovación de las pólizas de seguro, **iv)** que entiende(n) y acepta(n) a partir de la suscripción del (los) contrato(s) de póliza(s) de seguro y del pago de la(s) prima(s) de dicha(s) póliza(s), la vigencia de las pólizas quedan sujetas 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. **v)** que entiende(n) y acepta(n) que quien(es) no hayan suscrito la(s) póliza(s) de seguro(s) y pagado la(s) prima correspondiente(s) no tendrán derecho a ninguna indemnización relacionada a la(s) póliza(s) de seguro que no haya(n) contratado y pagado, debiendo cumplir solidariamente las obligaciones económicas pactadas en este crédito, **vi)** que el (los) deudor(es) asume(n) el compromiso de revisar constantemente y durante la vigencia del plazo del crédito que la(s) póliza(s) de seguro contratada(s) está(n) al día, con las coberturas correspondientes, y asumen de igual forma el compromiso de advertir al Acreedor si existe algún error, falencia o situación, que eventualmente pueda perjudicar a cualquiera de las partes de la contratación. Tanto la(s) parte(s) deudora(s) antes dicho(s)(as) así como el propietario registral de la finca antes dicha, conocen y aceptan, por haber sido informados de forma clara, previa y precisa, que en caso de incumplir con la obligación de comunicar el cambio de entidad Aseguradora y vigencia de póliza en los términos indicados en la presente cláusula, el Acreedor podrá, a su entera discreción: **a)** tener por vencido de forma anticipada el presente crédito y solicitar el pago total en sede judicial, o bien, podrá: **b)** contratar en cualquier momento, por las veces que sean necesarias y mientras la deuda exista, las pólizas de seguros que se requieran con la entidad Aseguradora de elección del Acreedor, por lo que irrevocablemente autorizan e instruyen al Acreedor a pagar las primas de las pólizas que este último elija de acuerdo a las políticas que regulan la actividad bancaria en Costa Rica, quedando plenamente autorizado el Acreedor a cargar de forma inmediata al saldo de la operación de crédito todas aquellas sumas pagadas por este concepto incluso, las sumas que formaran parte del saldo adeudado en caso de cobro administrativo y/o judicial; de igual forma, de ser necesario y para tales fines, el Acreedor queda ampliamente facultado para contratar la confección un nuevo avalúo sobre los bienes dados en garantía a efecto de determinar su valor actual de mercado y poder asegurarlos con las pólizas de seguro y montos que considere pertinente, tomando para ello el valor actualizado del (los) inmueble(s), queda igualmente el Acreedor facultado para cargar el valor íntegro del costo del nuevo avalúo al saldo de la operación de crédito. Una vez que EL DEUDOR y/o propietario registral entreguen en forma debida al Acreedor la información relativas a las pólizas de seguro y el ACREEDOR lo considere pertinente, suspenderá el acreedor por su cuenta el pago de las primas por las pólizas de seguro obligándose al deudor y/o propietario registral a seguir pagando dichas pólizas junto con la cuota mensual del crédito, y en caso de nuevo incumplimiento el ACREEDOR podrá elegir a su entera discreción tener por vencida la obligación, o bien, contratar nuevamente las pólizas de seguros que correspondan y cargar el costo a la operación según se dijo anteriormente. **e)** De parte del DEUDOR, se asume el compromiso irrevocable, de que se mantendrá al día en el pago de los impuestos tales como, pero no limitados a impuestos municipales por bienes inmuebles e impuestos municipales por servicios públicos, y para el caso de fincas filiales, cuando aplique, al pago de las cuotas

ordinarias y extraordinarias que deban de cancelarse a favor del Condominio, ya sean en ambos casos, actuales o futuros relacionados con el o los inmuebles dados en garantía en el presente crédito, La falta de cumplimiento total o parcial de esta obligación según corresponda, dará derecho al ACREEDOR de realizar cualquier pago que considere oportuno por cuenta del DEUDOR, y cargarlo a la operación de crédito, conservando para ello, el derecho de imputación de pagos sobre las sumas que EL DEUDOR le entregue. Asimismo, el incumplimiento total o parcial de dicho pago según corresponda se considera causal de vencimiento anticipado. f) El no pago de una o más cuotas del PRÉSTAMO se considera causal de vencimiento anticipado y dando derecho al acreedor a tener por vencida en forma anticipada toda la deuda. g) EL DEUDOR otorga **PODER ESPECIAL** de forma amplia e irrevocable, de modo suficiente, por plazo indefinido, de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil a favor del ACREEDOR para que en su condición de **ACREEDOR** de la presente operación de crédito y beneficiario en el caso de pólizas de seguros, solicite la información que considere necesaria tanto por escrito, correo electrónico o por teléfono relacionada a la póliza de seguro que corresponda al crédito que en este acto se otorga. Quedo ampliamente facultado el **ACREEDOR** para liberar la confidencialidad de la información que mantienen las entidades aseguradoras o los intermediarios de seguros sobre el contenido de las pólizas de seguros que no se limita únicamente a las condiciones particulares, tal como, pero no limitada a la vigencia, las coberturas, la suma asegurada, los intereses asegurados, las primas pagadas y los beneficiarios e inclusive a solicitar duplicados de la póliza y copias de los recibos de renovación de la póliza. EL DEUDOR adquiere el compromiso irrevocable de mantener vigente este poder especial en las condiciones dichas y mientras la deuda exista. La finalidad de este poder especial es poder mantener un adecuado control de las coberturas del riesgo objeto de crédito de acuerdo con la regulación financiera. **OTRAS CONDICIONES:** i) Durante el plazo del presente PRÉSTAMO mercantil, EL DEUDOR se obliga a no cambiar el destino de la propiedad dada en garantía por medio del CONTRATO DE FIDEICOMISO, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito del ACREEDOR. EL DEUDOR se compromete a que en caso que varíe el destino del bien dado en garantía, por haber sido autorizado previamente por el ACREEDOR, procederá a realizar las modificaciones necesarias para el seguro del bien con el nuevo destino, aún y cuando eso pueda implicarle un aumento en el costo del seguro; ii) 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. El costo del mantenimiento y/o inspecciones del inmueble, correrá por cuenta de la PARTE DEUDORA, la que autoriza irrevocablemente a que en caso de no cubrir dicho costo, este sea incluido en la próxima cuota de una su operación. iii) **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. iv) **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. vi) **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. vii) **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. viii) **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. **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. **CLAUSULA DE INFORMACION GENERAL:** . Manifiesta EL DEUDOR, que declara bajo la fe de juramento, debidamente apercibido de las penas con que la ley castiga el delito de perjurio, que acepta haber sido informado de forma clara y precisa por parte del ACREEDOR acreedor sobre los alcances del avalúo realizado a la(s) finca(s) antes descrita(s), cuyo único fin es determinar su valor de mercado entendiéndose como el precio estimado que obtendría la entidad en caso de la venta del activo bajo las condiciones actuales del mercado (*loan to value*), considerándose para establecerlo el valor de mercado estimado del terreno y de la edificación, cuando corresponda, el detalle que justifique el cálculo del valor de mercado, año de construcción cuando corresponda, el grado de mantenimiento o conservación en que se encuentra, ubicación y el grado de liquidez, así como las afectaciones a que está sujeto (servidumbres, declaratorias de patrimonio arquitectónico o histórico, zonas protegidas, entre otras), consecuentemente eximen de toda responsabilidad al ACREEDOR por eventuales controversias que puedan surgir tales como pero no limitadas a temas registrales, catastrales, judiciales, constructivos, cumplimiento de garantías, permisos de construcción, vicios ocultos, ya que entiende y acepta que cada una ellas debe de dilucidarse con el Vendedor, Desarrollador o quien corresponda según sea el caso. **CASOS DE INCUMPLIMIENTO:** El DEUDOR conviene y acepta que la no inscripción en el Registro Público de la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria de la finca antes dicha por causas

imputables al DEUDOR, tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el inmueble que se da en garantía; al igual que el no pago en tiempo y forma de los impuestos municipales por bienes inmuebles, servicios municipales, y cuotas ordinarias y extraordinarias que deban de hacerse al condominio cuando correspondan, sobre los activos o de cualquier otra naturaleza que pesen sobre el inmueble que se da en garantía, al igual que la falta de cumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pecuniarias o no pecuniarias a cargo el **DEUDOR** y que se estipulan en el presente documento, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida en forma anticipada la obligación y exigible toda la deuda. En caso de incumplimiento, el DEUDOR expresamente se sujeta al procedimiento de remate establecido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO que garantiza el presente CONTRATO DE CRÉDITO. Manifiesta **EL PROPIETARIO REGISTRAL** de calidades antes dichas, bajo la fe del juramento, que sobre la finca dada en garantía en este préstamo mercantil, no existe ninguna otra operación de crédito con terceros en la cual se haya adquirido alguna obligación dineraria y en la cual se comprometa la finca que se describirá mas adelante, portando garantiza que dicha finca no tiene otros pasivos, obligaciones, contratos o cualquier clase de compromisos contractuales o extracontractuales, a favor terceros. Manifiesta y se obliga que cualquier deuda que surgiere, de la índole que fuese, y que se hubiese adquirido o gestado con anterioridad al día de hoy, y que como consecuencia de la misma se imposibilite o dificulte temporal y/o permanentemente la inscripción de la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria de la finca dada en garantía en favor del ACREEDOR a realizar la cancelación de dichas sumas en su totalidad de forma inmediata, caso contrario queda facultado el ACREEDOR a interponer las acciones legales que correspondan. Hace la presente declaración jurada advertido de las penas por perjurio, que prevé el Código Penal y reitera que los datos son legítimos y verdaderos, y que los ha dado bajo fe de juramento. Manifiesta **EL PROPIETARIO REGISTRAL** bajo la fe del juramento, que no existe ninguna operación de crédito con terceros en la cual se haya adquirido alguna obligación dineraria y en la cual se comprometa la finca que se describirá más adelante, por tanto garantizo que dicha finca no tiene otros pasivos, obligaciones, contratos o cualquier clase de compromisos contractuales o extracontractuales, a favor terceros, por lo que manifiesto y me obligo que cualquier deuda que surgiere, de la índole que fuese, y que se hubiese adquirido o gestado con anterioridad al día de hoy, y que como consecuencia de la misma se imposibilite o dificulte temporal y/o permanentemente la inscripción de la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria de la finca dada en garantía a favor del ACREEDOR se obliga a realizar la cancelación de dichas sumas en su totalidad de forma inmediata, caso contrario queda facultado el ACREEDOR a interponer las acciones legales que correspondan. Hace la presente declaración jurada advertido de las penas por perjurio, que prevé el Código Penal y reitera que los datos son legítimos y verdaderos, y que los ha dado bajo fe de juramento. De igual forma manifiesta **EL PROPIETARIO REGISTRAL Y EL DEUDOR**, conocer y aceptar que como parte del proceso de formalización y en caso de existir sumas pendientes de pago a favor de terceros, tales como pero no limitadas a créditos hipotecarios, responsabilidades dentro de fideicomisos y/o proceso(s) cobratorio(s) relacionados con la(s) finca(s) dada(s) en garantía, con la firma del presente documento queda autorizado de forma expresa al ACREEDOR a no desembolsar la totalidad del monto del remanente hasta tanto: a) se haya demostrado que la(s) operación(es) de crédito y/o deuda(s) se ha(n) cancelado en su totalidad, por tanto y en virtud de lo anterior, me obligo a entregar al ACREEDOR el correspondiente recibo de pago con evidencia de cancelación de la totalidad del saldo de la deuda o bien pago total de la responsabilidad asignada a la finca que se da en garantía cuando corresponda; queda facultado el ACREEDOR a su entera discreción de igual forma solicitar formal constancia de cancelación de saldo y/o responsabilidad según corresponda o, b) hasta que se haya firmado la(s) escritura(s) de cancelación de hipoteca(s) o firmado la escritura de liberación y devolución para el caso de la(s) finca(s) fideicometida(s) a favor del Fideicomitente según sea el caso, o bien finiquito(s) que corresponda(n), todo lo anterior a entera discreción del ACREEDOR. En virtud de lo anterior, EL DEUDOR de calidades antes dichas, manifiesta su conformidad por haber sido informado de forma previa, clara, precisa y expresa por parte del ACREEDOR que es su obligación el pago completo y oportuno de la cuota mensual de principal e intereses, así como los seguros correspondientes de este crédito en la forma pactada, lo anterior con total independencia de la fecha en que el ACREEDOR realice el desembolso, sea este en forma total o parcial. **CESIÓN DEL CRÉDITO:** De conformidad con el artículo cuatrocientos noventa y uno del Código de Comercio, y cuatrocientos ochenta y tres, y un mil ciento cuatro del Código Civil, el DEUDOR autoriza expresa e irrevocablemente al ACREEDOR para que, en cualquier momento, y dentro del

plazo del PRÉSTAMO, ceda a un tercero con domicilio en Costa Rica o en el extranjero, el presente crédito, renunciando a la notificación de dicha cesión. **NOTIFICACIONES, COMUNICACIONES Y REQUERIMIENTOS:** De conformidad con la Ley de Notificaciones Judiciales, las partes dejan señalada la dirección ya indicada para el caso de una eventual notificación, sea esta judicial o extrajudicial, así como para cualquier comunicación o requerimiento, la cual se tendrá como válida si es notificada en la dirección que ha quedado consignada en este contrato y que todas las partes manifiestan conocer y aceptar. Asimismo, las partes acuerdan que la eventual nulidad, ineficacia, o falta de validez, de cualquiera de las cláusulas de esta escritura, no implicará la del resto de las cláusulas las cuales se mantendrán en vigencia, entendiéndose cuando se hable de "documento" el presente donde consta el contrato de crédito, y el fideicomiso, el cual a su vez contendrá como si fuera parte del mismo la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria mediante la cual se traspasa al Fiduciario el bien dado en garantía.–

GARANTÍA: En garantía del principal adeudado, intereses corrientes por todo el plazo de la presente obligación, intereses moratorios en su caso, primas de pólizas de seguros, e interés sobre las mismas, las costas procesales y/o personales de la eventual ejecución y de todas las demás obligaciones que el DEUDOR adquiere, éste constituye a favor del ACREEDOR un **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**, según los términos y estipulaciones que se indican de seguido.. **II. CONSTITUCIÓN DE CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA:** Manifiestan los contratantes que suscriben en forma irrevocable el presente Contrato de Fideicomiso de Garantía, que se registrará por las siguientes cláusulas y normas:

ANTECEDENTES: Que [...] en adelante denominado indistintamente como "EL ACREEDOR", ó "EL FIDEICOMISARIO ACREEDOR", otorgó a favor de [...] un crédito bajo las condiciones establecidas en la primera parte de este documento, y para los efectos de este contrato denominado "EL CREDITO GARANTIZADO", por [...] COLONES, moneda de curso legal de la República de Costa Rica,. Que en virtud de lo anterior, los comparecientes suscriben en forma irrevocable el presente **Contrato de Fideicomiso de Garantía**, que se registrará por las siguientes cláusulas y normas: **PRIMERO – DEL NOMBRE:** Con el propósito de identificar y separar la actividad del Fideicomiso de la del Fiduciario y la propia del Fideicomitente, el mismo se denominará "FIDEICOMISO - [...] – [...] – DOS MIL [...]", y constituye un Fideicomiso de Garantía, con cláusula testamentaria cuando la contenga. **SEGUNDO – DE LOS SUJETOS:** Los sujetos del presente contrato son los siguientes: **A) DEUDOR Y/O FIDEICOMITENTE CESIONARIO:** [...] **B) EL FIDEICOMITENTE:** [...] **que desde ya manifiesta por medio de su representante, que consiente en el traspaso y que el mismo sea garantía del crédito del DEUDOR.** **C) FIDUCIARIO** las partes designan a: **CREDIBANJO, SOCIEDAD ANÓNIMA,** **D) FIDEICOMISARIO ACREEDOR:** [...]. **TERCERO – DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO:** El Fideicomiso tendrá como finalidad: **A)** Garantizar al Fideicomisario Acreedor, el cumplimiento y debido pago del préstamo concedido a favor del DEUDOR, según lo establecido en este documento; **B)** Garantizar al Fideicomisario Acreedor, que mientras existan saldos sobre el crédito otorgado, el bien fideicometido que responde portales saldos permanecerá en propiedad fiduciaria y en custodia del Fiduciario; **C)** Que en caso de incumplimiento de los términos y condiciones del préstamo, o demás obligaciones, por parte del **DEUDOR** o del **FIDEICOMITENTE** cuando ello aplique, proceda el Fiduciario a vender el inmueble que se traspasa al presente fideicomiso. Si el producto de la venta del bien no alcanzare para cancelar la obligación, el Fideicomisario podrá interponer los recursos y/o acciones legales necesarias en contra del DEUDOR, quien se da por enterados y acepta en este momento dicha disposición; **D)** Que en caso de cumplimiento en la cancelación total del crédito por parte del DEUDOR, el Fiduciario proceda, según corresponda: **i)** traspasar el bien aquí recibido a favor del DEUDOR, **ii)** traspasar el bien aquí recibido a quien se instruya de conformidad con la cesión de derechos de la **Cláusula K** que se indica más adelante, o **iii)** a mantenerlo en Fideicomiso para los efectos de lo establecido en la cláusula testamentaria, en caso de que hubiera. **CUARTO – DEL BIEN FIDEICOMETIDO:** Para cumplir con el fin del presente Fideicomiso de Garantía, el **FIDEICOMITENTE** traspasó en propiedad fiduciaria **CREDIBANJO, SOCIEDAD ANÓNIMA** quien por medio de su representante aceptó, la finca inscrita en el Registro Inmobiliario **Provincia de [...]** **que se describe así:** matrícula número [...], cuya naturaleza es [...], situada en el Distrito [...] Cantón [...] de la provincia de [...], que colinda al norte [...], al sur [...], al este [...], al oeste [...], mide [...], plano catastrado número [...]. La finca se encuentra libre de anotaciones judiciales y gravámenes hipotecarios y con los impuestos de toda clase al día, y cuotas condominales soportando el gravamen [...] que a hoy indica el Registro. El traspaso en propiedad fiduciaria antes mencionado consta en la escritura pública número [...] otorgada ante el Notario Público [...] en el tomo [...] de su protocolo

escritura de las [.....] horas del día [.....] de [.....] del año [.....] siendo dicha escritura de traspaso en propiedad fiduciaria parte integral del presente contrato de Fideicomiso de Garantía. El inmueble fideicometido, se traspasa en propiedad fiduciaria, pero permanecerá en depósito gratuito del **DEUDOR** y/o el **FIDEICOMITENTE**, según corresponda, por mera tolerancia de su propietario, y con poder para utilizarlo. Es entendido y expresamente convenido, que el bien dado en fideicomiso responde tanto por el crédito indicado, como por todas sus eventuales ampliaciones y modificaciones, y abarca todas las mejoras y construcciones que se realicen en el futuro en el inmueble traspasado. En caso de efectuarse la ejecución del presente fideicomiso, por cualquiera de las causas indicadas en este documento, el Fiduciario procederá con el desahucio administrativo, de conformidad con lo indicado en el artículo ciento tres siguientes y concordantes de la Ley número nueve mil trescientos cuarenta y dos denominada Código Procesal Civil. Si de las inspecciones realizadas por el Fideicomisario Acreedor resultare una desmejora importante en el bien fideicometido, que motivare un descenso en su precio, el Fideicomisario Acreedor podrá a través del Fiduciario, solicitar al **FIDEICOMITENTE** y/o al **DEUDOR**, según aplique, la constitución de garantías adicionales para cubrir el faltante o a su discreción, solicitar al Fiduciario la ejecución del fideicomiso. Si la ejecución se produce, el producto de la venta de la finca fideicometida se aplicará como se indica adelante en este contrato, o a elección del Fideicomisario Acreedor, podrá mantenerse dicho producto como patrimonio fideicometido para continuar con el fin del presente fideicomiso. **QUINTO – DEL FIDUCIARIO: A) DE LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES:** a) El Fiduciario no podrá aceptar la afectación de cualquier manera del bien en fideicomiso, la cancelación del contrato ni la modificación del plazo sin la autorización previa del Fideicomisario Acreedor, estableciendo éste de previo la forma en que tal autorización debe ser concedida; b) El Fiduciario no está obligado a darle seguimiento al estado de las operaciones de crédito citadas, pero deberá mantener en el expediente del contrato de fideicomiso copia de los avisos de atraso que le remita el Fideicomisario Acreedor; c) Tanto el **FIDEICOMITENTE** como el **FIDEICOMISARIO** exoneran al **FIDUCIARIO** y a sus funcionarios de cualquier reclamo, queja, demanda, acción o responsabilidad por el cumplimiento de lo establecido en este contrato; d) Para el caso en que terceras personas pretendieran derechos sobre el bien fideicometido, el Fiduciario ejercerá aquellas acciones que estime necesarias para su defensa, debiendo además notificar por escrito tal situación al Fideicomitente y al Fideicomisario Acreedor, para que ellos por su cuenta realicen la mejor defensa para sus intereses, en todo caso, el **DEUDOR** deberá reintegrar al Fiduciario aquellos gastos en que incurra para el cumplimiento de lo aquí indicado, y de no ser así tiene derecho el Fiduciario de liquidar parcial o totalmente el patrimonio fideicometido a efectos de cobrarse dichas erogaciones. **B) DE LAS INSTRUCCIONES DEL FIDUCIARIO:** El Fiduciario se sujetará a lo antes establecido y a las siguientes instrucciones: a) **TRASPASO DEL BIEN FIDEICOMETIDO:** Luego de que transcurra el plazo del préstamo mercantil, y siempre y cuando se encuentre totalmente cancelada la obligación del **DEUDOR** con el Fideicomisario Acreedor, y exista la expresa autorización de éste, el Fiduciario traspasará el bien: i) a favor del **DEUDOR**, ii) o bien a favor de quien se instruya de conformidad con la cesión de derechos de la **Cláusula K** que se indica más adelante, o iii) a mantenerlo en Fideicomiso para los efectos de lo establecido en la cláusula testamentaria, en caso de que hubiera; b) **VENTA DEL BIEN:** Ante el atraso en el pago de una o más mensualidades de capital e intereses, del préstamo indicado, por parte del **DEUDOR**, del incumplimiento en el pago total de la cuota mensual y los seguros correspondientes, por parte del **DEUDOR**, o bien el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones pecuniarias o no contraídas por esta y/o el **FIDEICOMITENTE**, el Fideicomisario Acreedor notificará por escrito al **FIDEICOMITENTE** y al **DEUDOR**, quienes tendrán **quince días hábiles** para normalizar la situación. De lo contrario el Fideicomisario Acreedor notificará al Fiduciario el cual es instruido irrevocablemente por el **FIDEICOMITENTE** y por el **DEUDOR** para que proceda con la venta del patrimonio Fideicometido de acuerdo con el siguiente procedimiento: Uno) El bien fideicometido será ofrecido por una base equivalente al saldo adeudado de la deuda garantizada al momento de la ejecución según liquidación del Fideicomisario Acreedor que al efecto se presente. Dos) El Fiduciario, procederá a publicar un aviso en un periódico de circulación nacional, donde haga la oferta de venta, indicando los términos que estime necesarios en cuanto a precio y características del bien según se indique en el Registro Nacional, sección Inmuebles, tales como pero no limitados a: naturaleza, ubicación, linderos, medida, plano catastrado, gravámenes y/o anotaciones, y cualquier otra que conforme a la ley sea esencial para tal fin, Señalando la fecha límite para la recepción de ofertas y el día y hora en que se realizará la

subasta. Tres) La venta la realizará el Fiduciario directamente y de lo cual se dejará constancia mediante formal acta notarial que será confeccionada por el Notario Público elegido de forma exclusiva por la Fiduciaria, acta notarial en la cual se hará constar la hora, la fecha y el lugar fijado para llevar a cabo la venta según las condiciones indicadas en el Edicto publicado, poniendo la Fiduciaria todo su empeño para lograr el mejor precio posible. Cuatro) De no haber postores oferentes, el Fiduciario realizará un segundo remate con un intervalo de **quince días hábiles** después de haberse celebrado el primer remate, con una rebaja del veinticinco por ciento de la base original. En caso de ser necesario realizar un tercer remate, con un intervalo de **quince días hábiles** después de haberse celebrado el segundo remate, éste se llevará a cabo por el cincuenta por ciento de la base original. En adelante, y para los demás intentos, si se dan, la subasta se realizará al mejor postor sin sujeción de base. Cinco) A partir del primer remate, el Fideicomisario Acreedor podrá adjudicarse el bien fideicometido por la base. Seis) El bien podrá ser comprado por quien realice la mejor oferta, ya sea por terceros, por el FIDEICOMITENTE, o bien podrá ser recibido en pago por el Fideicomisario Acreedor en caso de que no existan ofertas, ello en abono al crédito. Siete) Para participar en la subasta, cualquiera que ella sea, dentro de la hora inmediata anterior a la apertura de ofertas, el postor deberá depositar ante el **FIDUCIARIO** un cincuenta por ciento del precio base del bien fideicometido, mediante cheque certificado o cheque de gerencia a la orden del **FIDUCIARIO**; si no hiciera tal depósito, o si **LA FIDEICOMISARIA** no lo hubiera relevado de esa obligación parcial o totalmente por cualquier razón, el postor no podrá participar en la subasta respectiva. Queda exento de la obligación de depósito previo **LA FIDEICOMISARIA**. Ocho) Cuando algún participante se adjudique los bienes fideicometidos en cualquiera de los remates, deberá pagar al **FIDUCIARIO** el precio total ofrecido, dentro de los tres días hábiles siguientes, mediante transferencia electrónica, cheque certificado o de gerencia de cualquiera de los bancos del Sistema Bancario Nacional. Nueve) En el caso de que cualquier adjudicatario en cualquiera de los remates no hiciera el pago total y efectivo del precio ofrecido en la subasta respectiva dentro del plazo indicado, éste se tendrá por insubsistente y el **FIDUCIARIO** entregará un treinta por ciento del depósito a **LA FIDEICOMISARIA** como indemnización fija de daños y perjuicios, y el resto en abono a los créditos a efecto de que ésta lo abone al pago de las sumas adeudadas; **c) LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO**: Una vez cancelado el préstamo totalmente, se tendrá por liquidado definitivamente el Fideicomiso de Garantía. En caso de que no se haya realizado la venta del bien, éste será entregado y traspasado: **i)** a favor del DEUDOR, **ii)** a favor de quien se instruya de conformidad con la cesión de derecho de la **Cláusula K** que se indica más adelante, o **iii)** a mantenerlo en Fideicomiso para los efectos de lo establecido en la cláusula testamentaria, en caso de que hubiera; **d) EL PRODUCTO DE LA VENTA**: El Fiduciario aplicará el producto de la venta indicada en el punto anterior, en el siguiente orden: Uno) A la comisión del Fiduciario y gastos relacionados con la eventual venta del bien, así como cualquier otro gastos en que tanto la Fiduciaria como el Fideicomisario Acreedor hayan incurrido; Dos) A los intereses corrientes y moratorios que estuvieren pendientes de pago; y Tres) El excedente al pago de cualquier saldo de la obligación. Si con el producto de la venta se cancelaren en su totalidad todas las sumas adeudadas en relación con el préstamo mencionado y hubiese alguna suma sobrante, se procederá conforme lo regule y disponga la Ley Número cuatro mil seiscientos treinta y uno así como el Reglamento sobre la Distribución de Utilidades por la Venta de Bienes Adjudicados. Corresponderá al Fideicomisario Acreedor la imputación de los pagos recibidos del Fiduciario. De quedar pendiente de liquidar algún saldo, éste será cubierto por el DEUDOR directamente al Fideicomisario Acreedor, quedando por tal hecho el Fiduciario, libre de toda responsabilidad. El Fiduciario no será responsable si el producto de la venta no alcanza para la cancelación total de la operación. **SEXTO – DEL FIDEICOMITENTE Y EL DEUDOR**: **A) EL FIDEICOMITENTE y EL DEUDOR** renuncian irrevocablemente a modificar las condiciones del presente contrato. Podrán rescindirlo antes del plazo, pero para ello deberá el DEUDOR pagar en su totalidad las sumas adeudadas en virtud del crédito, al igual que toda suma que se encontrare pendiente por concepto de intereses, comisiones, honorarios notariales, timbres registrales, impuestos de traspaso, demás gastos y costos que estuvieren pendientes de pago en relación con el mismo; **B) EL DEUDOR** se obliga a mantener debidamente aseguradas según lo indicado anteriormente, las edificaciones que existan o llegaren a existir en la propiedad objeto de este fideicomiso, darle el mantenimiento necesario y mantener al día el pago de los seguros, tasas e impuestos tales como, pero no limitados a impuestos municipales por bienes inmuebles e impuestos municipales por servicios públicos, y para el caso de fincas filiales, cuando aplique, al pago de las cuotas

ordinarias y extraordinarias que deban de cancelarse a favor del Condominio, ya sean en ambos casos, actuales o futuros relacionados con el o los inmuebles dados en garantía en el presente crédito, así como al pago del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda regulado en la Ley número ocho mil seiscientos ochenta y tres, cuando corresponda, efectos de que la misma tenga las mejores condiciones de conservación y valor del mercado. Asimismo, el DEUDOR se obliga a pagar, junto con la cuota del crédito, los impuestos por bienes inmuebles y servicios públicos correspondientes por la propiedad Fideicometida, para lo cual procederán a entregar dichas sumas al Fiduciario, para que este realice dichos pagos, siendo que el Fiduciario queda autorizado desde ya para solicitar al Acreedor que proceda a realizar los débitos necesarios, en forma automática, de la cuenta del DEUDOR con el Acreedor, para la cancelación de dichas sumas, pudiendo incluso realizar el débito para cubrir por adelantado el equivalente al pago de dos trimestres de esos impuestos. De igual forma las partes autorizan e instruyen al Fiduciario para que, en función del aumento de la base imponible con ocasión de la declaración municipal y pago del impuesto de bienes inmuebles así como del pago de impuesto de servicios públicos, aumente la suma mensual que por concepto de dichos impuestos debe pagar el DEUDOR junto con la cuota mensual del crédito; el no pago de dicho aumento en la cuota mensual en los términos dichos por parte del DEUDOR faculta al ACREEDOR a tener por vencida de forma anticipada la deuda y solicitar el pago total, lo anterior sin perjuicio del derecho de imputación de pagos de la ACREEDORA; **C) EL FIDEICOMITENTE y EL DEUDOR se comprometen a comunicar al Fiduciario en forma inmediata cualquier situación que perjudique al bien fideicometido o la buena marcha de este fideicomiso; D) Corresponde al FIDEICOMITENTE y al DEUDOR, según corresponda, pagar de inmediato al Fiduciario aquellas sumas de dinero que constituyan sus honorarios en la forma aquí pactada, así como todos aquellos gastos referentes a avalúos de la(s) finca(s) fideicometida(s), constitución de este fideicomiso y su terminación, venta y liquidación de activos del fideicomiso en ejecución de su propósito y todos los que resulten de la administración y ejecución del fideicomiso. El giro deberán hacerlo el FIDEICOMITENTE y/o el DEUDOR según corresponda, con el solo aviso del Fiduciario, sin que quepa discusión de ninguna naturaleza para proceder al giro respectivo, con la obligación del Fiduciario de mantener detalle documental de las partidas a cubrir. De igual forma, tanto el DEUDOR como el FIDEICOMITENTE CESIONARIO o FIDEICOMITENTE ORIGINAL según corresponda, reconocen su obligación y adquieren el compromiso irrevocable que, una vez que se hayan cancelado todas las obligaciones pecuniarias o no indicadas en el presente fideicomiso, contarán con un plazo máximo no prorrogable de treinta días hábiles en donde deberán comparecer ante el Notario Público de su elección para formalizar la escritura pública de devolución del bien fideicometido a favor del Fideicomitente original o Fideicomitente Cesionario según corresponda, lo anterior de conformidad con el artículo seiscientos sesenta y dos del Código de Comercio, en cuyo caso deberá el DEUDOR ó el FIDEICOMITENTE CESIONARIO cancelar de forma inmediata y por su cuenta exclusiva todas aquellas sumas por concepto de timbres registrales, impuesto de traspaso y honorarios legales que correspondan para lograr la debida inscripción registral a su nombre. En caso de incumplimiento de lo indicado en el párrafo anterior, las partes deberán cancelar a favor del FIDUCIARIO la suma mensual correspondiente al **CERO PUNTO SETENTAY CINCO POR CIENTO** del valor fiscal de cada bien traspasado en propiedad fiduciaria, **MAS el impuesto de valor agregado (IVA) que corresponde** pago que necesariamente deberá de realizarse en dólares exactos, moneda corriente de los Estados Unidos de América, por cada mes que cada bien traspasado en propiedad fiduciaria, se mantenga inscrita en propiedad fiduciaria, no pudiendo exceder el plazo máximo de **SEIS MESES** pero no pudiendo ser en ningún caso dicho pago mensual inferior a cien dólares exactos, moneda corriente de Estados Unidos de América por cada bien traspasado en propiedad fiduciaria, constituyendo dicho porcentaje la suma mensual a que tiene derecho la Fiduciaria para cubrir sus costos de administración. En el caso que haya transcurrido el plazo de SEIS MESES antes indicado verificando la FIDUCIARIA que los bienes traspasados en propiedad fiduciaria aún se mantienen a su nombre en el Registro Nacional, las partes desde ya autorizan e instruyen irrevocablemente al FIDUCIARIO para que proceda con la venta de los bienes que aún se mantengan traspasados en propiedad fiduciaria, siguiendo para ello el procedimiento indicado en la Cláusula Quinta, inciso B) del presente Contrato de Fideicomiso de Garantía. La Fiduciaria queda facultada para que una vez sea cancelada la totalidad de dicha suma por costos de administración a comparecer ante el Notario Público a firmar la escritura de devolución del bien fideicometido en los términos dichos. Es entendido que, siempre que se exprese en este contrato la obligación de un pago a realizar por**

el FIDEICOMITENTE y por el DEUDOR, ello significa que tal pago lo es por su cuenta y que deberá hacerlo con fondos propios o tomándolos del fideicomiso, para lo cual autoriza desde ya al Fiduciario, para que los tome, en caso de que existan fondos suficientes. Igualmente, corresponde al FIDEICOMITENTE, pagar los impuestos, tasas, planillas, cargas sociales, seguros, erogaciones y cualesquiera otros gastos que demandare la administración de la finca fideicometida y su aplicación a los fines del fideicomiso. Se entiende que en aquellos casos en los que se haya acordado que el bien fideicometido no sea devuelto al FIDEICOMITENTE unavez cancelado el crédito al Fideicomisario Acreedor, la obligación de pagar los gastos o sumas referidas anteriormente corresponde sólo al DEUDOR; **E)** Si por causas imputables al FIDEICOMITENTE, la finca no pudiere ser traspasada al Fiduciario, o si al finalizar el presente contrato, no pudiere ser traspasada al FIDEICOMITENTE o al DEUDOR, o a la persona que corresponda, deberán indemnizar al Fiduciario por los gastos y erogaciones que ello le ocasionare, incluyendo el pago de sus honorarios, de conformidad con lo dispuesto al respecto en este contrato, salvo causas de fuerza mayor o caso fortuito; **F)** el FIDEICOMITENTE y/o el DEUDOR, para el caso de que se vaya a realizar alguna construcción en la propiedad fideicometida, deberá tomar aquellas medidas necesarias en protección de sus trabajadores, lo cual incluye el pago de los correspondientes seguros a favor de éstos; **G)** Si en razón de que así estuviera pactada la cesión de derechos del FIDEICOMITENTE a favor del DEUDOR, aquellas obligaciones que le correspondieren al primero, serán asumidas sin discusión por el segundo, de ahí que en este documento se pueda hacer referencia a ambos o a uno sólo de ellos; pero siempre ello es en el entendido de que si hubiere operado la cesión de derechos a favor del DEUDOR, este es el obligado a cumplir con las obligaciones que inicialmente fueran naturales para el FIDEICOMITENTE. Si la cesión de derechos hubiere operado, aquellas notificaciones o comunicaciones que debieran hacerse al FIDEICOMITENTE, ahora serían realizadas al DEUDOR. **SÉTIMO – DEL FIDEICOMISARIO: A)** El Fideicomisario Acreedor tendrá derecho, corriendo por cuenta del DEUDOR los gastos que ello implique, a realizar inspecciones al bien fideicometido al menos cada dos años o cuando las considere oportunas sobre la propiedad entregada en fideicomiso, verificar el mantenimiento que la misma reciba y el pago oportuno y calidad de los seguros con que haya sido cubierta, ya sea por medio de su Sección de Crédito, la Auditoría Interna o Externa, que se contratara para ésta u otras inspecciones, en cuyo caso notificará por escrito al Fiduciario y al Fideicomitente tal decisión con indicación de los nombres y números de cédulas de los funcionarios designados para llevarlo a cabo; **B)** Tanto el Fiduciario como el Fideicomisario Acreedor no tendrán ninguna responsabilidad sea cual fuere la índole, de las obras que por construcciones, reparaciones o remodelaciones se realicen en el inmueble fideicometido, así como tampoco responderán por defectos de construcción, desastres naturales, o cualquier otra causa imputables al hombre o a la naturaleza, reclamos laborales ni profesionales, nuevos avalúos fiscales del inmueble, o cualquier responsabilidad que represente consecuencias pecuniarias, anotaciones o gravámenes judiciales. La responsabilidad de la construcción de cualquier obra, reparación o remodelación que se realicen en el inmueble fideicometido será del FIDEICOMITENTE y/o del DEUDOR y quedarán en beneficio del inmueble sin que el FIDEICOMITENTE pueda exigir reembolso alguno por estos conceptos; **C)** De ninguna forma será responsable el Fiduciario, ni el Fideicomisario Acreedor, de las condiciones registrales, topográficas, geológicas, catastrales o cualesquiera otras, del bien fideicometido; ni tampoco lo es por la calidad, o condiciones técnicas, estructurales, arquitectónicas, o de cualquier otra especie, de las construcciones o edificaciones que se encuentren en el bien fideicometido. La revisión, y aprobación de todas estas condiciones, son obligación exclusiva del DEUDOR, quien manifiesta que ha realizado las revisiones correspondientes antes de la firma de este contrato y que se encuentra conforme. **OCTAVO – NORMAS DE CARÁCTER GENERAL: A)** Este contrato podrá terminarse por: **a)** La cancelación total de las deudas; **b)** La venta del bien según se ha estipulado en este Fideicomiso; **c)** Por convenio expreso entre fideicomitentes, Fideicomisario Acreedor y Fiduciario; y **d)** Lo indicado en el artículo seiscientos cincuenta y nueve del Código de Comercio; **B)** En todo lo no previsto en el presente contrato, las partes se atenderán para su interpretación a las normas contenidas en el Código de Comercio y cualquier otra disposición que sobre la materia aplique al Fiduciario; **C)** El plazo del presente contrato irrevocable será de [.....], contados a partir de la suscripción del presente documento. En todo caso, la vigencia del Fideicomiso será la misma de los créditos garantizados, incluyendo sus prórrogas. En caso de que los créditos presenten un atraso o sean prorrogados por el Fideicomisario Acreedor, se mantendrá vigente el contrato de fideicomiso, de manera que en todo momento garantice al

Fideicomisario Acreedor la recuperación del crédito; **D)** El Fiduciario devengará por concepto de honorarios una tarifa mensual de _____, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, **más el impuesto al valor agregado (IVA)**, que deberá ser pagada por el DEUDOR junto con la cuota del crédito, pudiendo el Fiduciario solicitar que se realicen para ello las deducciones necesarias de la cuenta del DEUDOR con el Acreedor. En caso de que el Fiduciario realice la ejecución y/o venta del bien, devengará una comisión adicional equivalente al dos punto cinco por ciento sobre la estimación de la ejecución, entendiéndose por ésta el monto de capital e intereses por los cuales sale a primer remate el bien fideicometido; **E)** De parte del DEUDOR ó del FIDEICOMITENTE, este contrato no podrá ser cedido total ni parcialmente, traspasado ni gravado bajo ninguna circunstancia, ni el bien fideicometido y aún no liberado, mientras existan saldos ó garantías vigentes en la operación de crédito, sin el consentimiento previo y por escrito del FIDEICOMISARIO ACREEDOR; **F)** Si por cualquier circunstancia el Fiduciario estuviese imposibilitado de continuar en su cargo, el DEUDOR y/o el FIDEICOMITENTE autorizan al Fideicomisario Acreedor para que designe un sustituto a su conveniencia. El Fideicomisario Acreedor, podrá además realizar la sustitución del Fiduciario en casos de ejecución del Fideicomiso, de tal modo que los trámites de la ejecución sean realizados por el Fiduciario especialmente designado para ello por las partes; **G)** Con excepción expresa de la solicitud, trámite y desalojo del inmueble fideicometido mediante el desahucio administrativo, y de la ejecución del bien dado en garantía, las restantes controversias, diferencias, disputas o reclamos que pudieran derivarse del presente contrato de fideicomiso, o del negocio y la materia a que éste se refiere, o el incumplimiento en obligaciones no pecuniarias o que no tengan repercusión en mantener el crédito al día o conservar adecuadamente la garantía, liquidación, interpretación o validez serán sometidas en primera instancia a conciliación de conformidad con los reglamentos del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, a cuyas normas las partes se someten en forma voluntaria e incondicional. Las audiencias de conciliación se llevarán a cabo en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, en San José, República de Costa Rica. La conciliación será dirigida por un conciliador designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. En caso de que la controversia no sea resuelta al cabo de tres sesiones de conciliación, o en el evento de que queden aspectos sin resolver dentro del proceso conciliatorio, el conflicto se resolverá por medio de arbitraje de derecho de conformidad con los reglamentos del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, a cuyas normas las partes se someten en forma voluntaria e incondicional. El conflicto se dilucidará de acuerdo con la legislación costarricense. El lugar del arbitraje será el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. El arbitraje será resuelto por un tribunal arbitral conformado por tres árbitros. Los árbitros serán designados por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. El laudo arbitral se dictará por escrito, será definitivo, vinculante para las partes e inapelable, salvo recurso de revisión o de nulidad. Una vez que el laudo se haya dictado y adquirido firmeza, producirá los efectos de cosa juzgada material y las partes deberán cumplirlo sin demora. Quien funja como conciliador no podrá integrar el tribunal arbitral en el mismo asunto. Los procesos y su contenido serán absolutamente confidenciales. Los gastos relacionados con el proceso de conciliación y arbitraje, incluyendo los honorarios del conciliador y de los árbitros, los asumirán las partes en igual proporción, salvo que en el acuerdo conciliatorio o en el laudo arbitral se disponga otra cosa. Cada una de las partes cubrirá los honorarios de sus abogados y asesores. Todo esto sin perjuicio de la obligación de reembolso de cualquier gasto que le corresponda pagar a la parte perdedora a favor de la parte ganadora. Para estos efectos, el laudo deberá condenar a la parte perdedora al pago de esos gastos, incluidos los honorarios profesionales de asesores legales. De conformidad con lo pactado por las partes, en vista de que el inmueble fideicometido ha sido traspasado al fiduciario, pero permanece en depósito gratuito del fideicomitente por mera tolerancia de su dueño, su eventual desalojo deberá tramitarse mediante un desahucio administrativo, sin que a este punto le resulte aplicable la presente cláusula arbitral; **H)** Para cumplir con el fin del Fideicomiso, el FIDEICOMITENTE traspasa al Fiduciario, en propiedad fiduciaria, sin pago de suma alguna, libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones y con los impuestos territoriales y municipales al día, la finca descrita en la cláusula cuarta anterior. El traspaso de la finca Provincia de [.....] matrícula número [.....] se estima en la suma de [.....] COLONES, moneda de curso legal de la República de Costa Rica. Esta estimación lo es únicamente para efectos fiscales y no representan el monto por el cual responde la propiedad fideicometida, ya que los mismos están compuestos

por el saldo insoluto adeudado al fideicomisario acreedor, en virtud del préstamo específico mencionado; **I) Notificaciones:** Para los efectos del presente contrato, las partes señalan para oír notificaciones las direcciones ya indicadas en este documento; **J) El Fiduciario** por este medio otorga **PODER ESPECIAL** de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil porplazo indefinido a favor de [.....] a efectos de que pueda en su nombre realizar toda clase de trámites, procesos, y gestiones, tendientes a obtener la prestación de los servicios básicos de agua, luz, electricidad, telefónicos, y municipales que correspondan para la propiedad dada en fideicomiso, pudiendo firmar para ello aquellos formularios o solicitudes que las autoridades uórganos administrativos provean o soliciten para tales efectos. No obstante, el pago de dichos servicios públicos y municipales, será obligación exclusiva del DEUDOR, quien deberá mantenerlos al día, **quien además debe asegurarse de que los recibos salgan a su nombre, y no a nombre del Fiduciario. Tanto el Fiduciario como el Fideicomisario del presente Fideicomiso, manifiestan conocer y aceptar, sin restricción alguna, la cesión de derechos, responsabilidades y obligaciones antes realizada.** **K) De la Declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales:** El Fiduciario, de conformidad con la regulación vigente, será el único responsable de la presentación de la declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF) del presente Fideicomiso en el sitio web "Central Directo" del Banco Central de Costa Rica, lo que necesariamente deberá realizar en el plazo establecido por dicha regulación para tales efectos. En ese sentido, expresamente en este acto y hasta tanto no se extinga formal y totalmente el Fideicomiso, las partes instruyen y facultan al Fiduciario para incluir en el sistema respectivo la información relacionada con los datos identificativos del Fideicomiso y todas sus partes, incluyendo información personal de cada parte y/o sus beneficiarios finales, a la que por cualquier medio tenga acceso. Asimismo, en virtud que la normativa requiere la identificación de todas las partes del Fideicomiso, hasta el nivel de persona física, el Fideicomitente y el Fideicomisario, y cualquier otra persona o estructura jurídica, costarricense o extranjera, que por cualquier causa o en cualquier condición forme parte del Fideicomiso, estará en la obligación de suministrar al Fiduciario, de forma anual durante el mes de abril de cada año y/o cuando así lo requiera la normativa aplicable, la información que se le solicite y/o el comprobante de envío de su respectiva declaración del RTBF del período anual correspondiente; en caso de que alguna de las partes sea una persona jurídica extranjera, sin cédula jurídica nacional, una organización sin fines de lucro o alguna otra figura no obligada a la presentación de la declaración del RTBF, deberá suministrar al Fiduciario la información relacionada con sus beneficiarios finales, o en su defecto información de las personas que controlan y/o dirigen sus actividades o perciben sus beneficios por cualquier otro medio. Los gastos en los que incurra el Fiduciario por la presentación de la declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF) serán asumidos por el Fideicomitente y/o por LA DEUDORA, siendo que la falta de pago de dichos gastos facultará al Fideicomisario a cargarlos a prorrata en la cuota mensual del Crédito Garantizado. De igual forma, el Fideicomitente deberá asumir el pago de cualquier multa, sanción, recargo o penalidad impuesta al Fiduciario, producto del incumplimiento del Fideicomitente y/o de LA DEUDORA de las obligaciones establecidas en la presente cláusula. La falta de pago por parte del Fideicomitente, dentro del plazo establecido por ley aplicable para cancelar dichas sanciones, facultará al Fiduciario a liquidar parcial o totalmente el Patrimonio Fideicometido. Toda la información suministrada de tiempo en tiempo por las partes del Fideicomiso debe ser veraz y actualizada, siendo la misma considerada confidencial y limitándose su uso al cumplimiento de la presentación de la declaración del RTBF. La obligación de presentación de la declaración del RTBF de cada parte que suscribe el presente Fideicomiso, ya sean declaraciones ordinarias, extraordinarias y/o correctivas, en caso que éstas sean personas y/o estructuras jurídicas obligadas de conformidad con la legislación vigente, recaerá de forma única y exclusiva en cada parte. Asimismo, el cumplimiento de cualesquiera otro tipo de obligaciones o registros a que obligue la legislación vigente al Fideicomitente y/o cualquiera otra persona jurídica que por cualquier causa o en cualquier condición forme parte del Fideicomiso, será responsabilidad única y exclusiva de la parte obligada, quien se encargará de realizar las gestiones necesarias a través de su representante legal y/o persona al efecto autorizada, asumiendo además de forma íntegra los gastos que el cumplimiento de dichas obligaciones implique. En el caso de sociedades inactivas, el Fiduciario no se hará cargo de presentar la declaración patrimonial, cuya obligación estará a cargo exclusivamente del Fideicomitente. **M) Información Confidencial:** Las partes se comprometen a mantener la Información Confidencial (detallada posteriormente en esta cláusula) que haya sido obtenida o proporcionada por

éstas, como consecuencia de la relación que exista, presente o futura. La información se mantendrá confidencial de Contrato con el proceso común y prácticas bancarias para el manejo de información de dicha naturaleza. No obstante, el Fideicomisario podrá compartir y transferir la Información Confidencial: (i) cuando así le sea requerido por autoridad judicial, administrativa, supervisora o de cualquier manera exigida con base en estatutos, reglas, regulaciones, leyes, reglamentos o un proceso judicial; (ii) a los fiscalizadores del Fideicomisario, a solicitud y requerimiento de cualquier otro órgano fiscalizador o regulador, supervisor o autoridad competente; (iii) cuando la información haya sido hecha pública por medios diferentes a cualquier prohibición hecha al Fideicomisario; (iv) en conexión con cualquier investigación, litigio o procedimiento legal en el que el Fideicomisario o el Fiduciario sea parte, o en relación con cualquier remedio o recurso relacionado; (v) a las sucursales del Fideicomisario, sus subsidiarias, oficinas de representación, afiliadas, agentes o a terceras personas seleccionadas por cualquiera de las entidades antes mencionadas, cualquiera que sea su ubicación, para uso confidencial (incluyendo en relación con la prestación de cualquier servicio o para el procesamiento de datos con fines estadísticos o de análisis de riesgos); y (vi) sujeto a estipulaciones sustancialmente similares a las contenidas en esta sección, a cualquier actual o potencial cesionario designado por el Fideicomisario. Se entiende por “información confidencial” la información que el Fideicomitente proporcione al Fideicomisario, pero no incluye aquella información que sea o pueda convertirse del conocimiento público o que sea o se convierta en información disponible al Fideicomisario de cualquier otra fuente que no sea el Fideicomitente a menos que sea de conocimiento expreso del receptor de dicha información, que la información fue adquirida con violación de alguna obligación de confidencialidad por parte de la persona que ofrezca dicha información. En virtud de lo anterior, el Fideicomitente expresamente autoriza al Fideicomisario a suministrar y compartir con el Fiduciario la Información Confidencial, de conformidad con lo establecido en este documento, sin que pueda reclamar que ha habido una infracción a la confidencialidad de la información u operaciones bancarias. Particularmente, el Fideicomisario se encuentra expresa e irrevocablemente facultado y autorizado por el Fideicomitente y LA DEUDORA, para compartir con el Fiduciario, toda aquella información y documentación que éste requiera en virtud de las políticas de conozca a su cliente según lo establecido en la ley 7786 y su normativa relacionada. **Es todo.** Las partes reconocemos el valor, consecuencias y trascendencia legales de las declaraciones, renunciaciones, manifestaciones y estipulaciones hechas en el presente documento, quienes entendidos las aceptamos plenamente y firmamos en la ciudad de San José, República de Costa Rica, el día [.....], de [.....], del año dos mil [.....]

DEUDOR Y/O FIDEICOMITENTE ORIGINAL: [.....]

ACREEDOR Y/O FIDEICOMISARIO ÚNICO: [.....]

FIDUCIARIO: [.....]

11 -Garantía Mobiliaria - Colones – Vivienda

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 11, ii. Denominación o nombre del contrato: Garantía Mobiliaria - Colones - Vivienda, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Colones, v. Plazo del financiamiento 360 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 Vivienda Garantía Mobiliaria 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.

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.

2. 3.- Plazo y composición de la cuota: El plazo del Crédito será de **hasta 30 años** y lo deberá pagar la PARTE DEUDORA mediante 360 **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, desempleo y de 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, 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 que se cancele total o parcialmente el crédito de manera anticipada dentro de los primeros treinta y seis meses de su plazo, se deberá cancelar a la Cooperativa acreedora al momento de realizar dicho pago y en concepto de comisión por pago anticipado un cinco por ciento del 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 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 + _____ (spread) puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual 11,15 por ciento anual (0,92917 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 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 14,63216 %, 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: 11,15% 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:** documentos de formalización, **Descripción:** papelería asociada a la formalización de un crédito, **Porcentaje:** 0,0000167, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** costo administrativo, hasta un dos por ciento del principal del crédito , **Porcentaje:** 0,066667,

Frecuencia: única vez, **iii) Denominación:** Patrimonio institucional, **Descripción:** Aporte no redimible hasta un tres por ciento del crédito aprobado, **Porcentaje:** 0,10, **Frecuencia:** única vez, **iv) 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:** 0,29376, **Frecuencia:** mensual, **v) Denominación:** Póliza desempleo, **Descripción:** Póliza de seguro para la cancelación de las cuotas del crédito en caso de desempleo de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** 0,60630, **Frecuencia:** mensual. **vi) Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir la construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** 0,19076, **Frecuencia:** mensual, **vii) Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionados a la constitución de hipoteca y otros actos notariales de la formalización del crédito, **Porcentaje:** 0,053333, **Frecuencia:** única vez, **viii) 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:** 0,09167, **Frecuencia:** única vez, **ix) Denominación:** Avalúo colones, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** 0,00755, **Frecuencia:** única vez, **x) 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:** 0,05667, **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:** Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión del cinco por ciento sobre el monto cancelado anticipadamente que se cobra en caso de cancelación total anticipada y/o pago extraordinario del crédito dentro de los primeros tres años de su plazo, **Porcentaje:** 0,01543, **Frecuencia:** eventual, **ii. Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de 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:** eventual. Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por 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: Comisión de 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. **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 14,50 por ciento anual (1,21 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 1-348030, 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 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 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 de Riesgos Patrimoniales: 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.

4.1.3.- Póliza de Desempleo: La PARTE DEUDORA se obliga a suscribir y mantener una póliza de desempleo que protege a los deudores de este tipo de operaciones, para que en caso de un despido con responsabilidad patronal que implique la pérdida de todas sus fuentes de ingresos, la Aseguradora podrá eventualmente cubrir una o varias cuotas del Crédito. En este acto la PARTE DEUDORA conoce y acepta que dicha póliza de desempleo está sujeta a ciertas exclusiones, periodo de espera y carencia los cuales le han sido informados, lo cual expresamente acepta en este acto.

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: Conviene 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.

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]

12-FIDEICOMISO- COLONES- VIVIENDA ESPECIAL

COLONES

CONTRATO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO

Los suscritos, **A) [.....]** quien comparece en su condición personal y para los efectos del presente contrato se denominará como “**EL DEUDOR Y/O “EL FIDEICOMITENTE ORIGINAL”**; **B) [.....]** quien actúa en su condición de [.....] con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, con facultades suficientes para este acto, de la sociedad [.....] con cédula de persona jurídica número [.....], sociedad domiciliada en [.....], sociedad y personería de la cual el suscrito notario da fe de su vigencia e inscripción con vista en el Registro de Personas Jurídicas a la indicada cédula jurídica de la sociedad, que para efectos del presente contrato se denominará “**LA FIDUCIARIA”** y **C) [.....]** quien actúa en su condición de [.....] con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, con facultades suficientes para este acto, de la sociedad [.....] con cédula de persona jurídica número [.....], sociedad domiciliada en [.....], sociedad y personería de la cual el suscrito notario da fe de su vigencia e inscripción con vista en el Registro de Personas Jurídicas a la indicada cédula jurídica de la sociedad, que para efectos del presente contrato se denominará “**EL ACREEDOR Y/O FIDEICOMISARIO ÚNICO”**, **convienen suscribir los siguientes CONTRATOS DE CRÉDITO MERCANTIL Y DE FIDEICOMISO: PRINCIPAL: UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo 12, ii. Denominación o nombre del contrato: Fideicomiso - Colones - Vivienda Especial, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Colones, v. Plazo del financiamiento 360 meses.** Manifiesta el compareciente [.....], de calidades dichas, y actuando en su condición personal que [...], cédula de persona jurídica número [...], en adelante denominado “ACREEDOR”, domiciliado en [...], le ha concedido un préstamo mercantil, por la suma de [.....] **COLONES**, moneda de curso legal de la República de Costa Rica, consecuentemente, se constituye en DEUDOR del ACREEDOR por dicha suma de principal, más los correspondientes intereses y demás responsabilidades pecuniarias, bajo los siguientes términos y condiciones: **PRINCIPAL:** El préstamo mercantil concedido por el ACREEDOR al DEUDOR, es por la referida suma de [.....] COLONES, moneda de curso legal de la República de Costa Rica, en adelante el “PRÉSTAMO”. **PAGO DEL PRINCIPAL:** EL DEUDOR pagará al ACREEDOR el préstamo mercantil concedido mediante el pago de 360 **cuotas** mensuales, sucesivas, revisables, vencidas y ajustables mensualmente, de principal e intereses, bajo el sistema de cuota nivelada, de [...] colones de principal e intereses, más pólizas 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 SALDOS DEUDORES, DESEMPLEO y 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. Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla. **DEL PLAZO:** El plazo del PRÉSTAMO mercantil es de 30 **AÑOS** contados a partir del día ____ de [.....] del año [.....] sea que vence el ____ de [.....] del año [.....]. Al vencimiento del plazo EL DEUDOR deberá haber cancelado al ACREEDOR cualquier saldo al descubierto. **INTERESES CORRIENTES:** El saldo del crédito 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 14 por ciento anual (1,16667 por ciento mensual). 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, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación a la PARTE DEUDORA 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. **COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO:** En caso de que se cancele total o parcialmente el crédito de manera anticipada dentro de los primeros treinta y seis meses de su plazo, se deberá cancelar a la Cooperativa acreedora al momento de realizar dicho pago y en concepto de comisión por pago anticipado un cinco por ciento del monto cancelado en forma anticipada. **PAGO DE INTERESES:** Los intereses generados por el PRÉSTAMO mercantil establecido en el presente contrato, serán cancelados por EL DEUDOR a favor del ACREEDOR, en forma mensual, fija, consecutiva y vencida. **CÁLCULO DE INTERESES:** Tanto los intereses corrientes como los moratorios, en su caso, se calcularán sobre la base de tiempo “DÍAS EXACTOS DIVIDIDO ENTRE AÑO COMERCIAL”, es decir trescientos sesenta y cinco días dividido entre trescientos sesenta días. **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. **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 17,48216 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 inicial es de: 14 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:** documentos de formalización, **Descripción:** papelería asociada a la formalización de un crédito, **Porcentaje:** 0,0000167, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** costo administrativo, hasta un dos por ciento del principal del crédito, **Porcentaje:** 0,066667, **Frecuencia:** única vez, iii) **Denominación:** Patrimonio institucional, **Descripción:** Aporte no redimible hasta un tres por ciento del crédito aprobado, **Porcentaje:** 0,10, **Frecuencia:** única vez, iv) **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:** 0,29376, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Póliza desempleo, **Descripción:** Póliza de seguro para la cancelación de las cuotas del crédito en caso de desempleo de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** 0,60630, **Frecuencia:** mensual, vi) **Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir la construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** 0,19076, **Frecuencia:** mensual, vii) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionados a la constitución del fideicomiso y otros actos notariales de la formalización del crédito, **Porcentaje:** 0,053333, **Frecuencia:** única vez, viii) **Denominación:** Timbres, **Descripción:** Cargo relacionado a los Timbres de registro por la constitución de fideicomiso y otros actos relacionados a la formalización del crédito, **Porcentaje:** 0,09167, **Frecuencia:** única vez, ix) **Denominación:** Avalúo colones, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** 0,00755, **Frecuencia:** única vez, x) **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: 0,05667, 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:** Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión del cinco por ciento sobre el monto cancelado anticipadamente, que se cobra en caso de cancelación total anticipada y/o pago extraordinario del crédito dentro de los primeros tres años de su plazo, **Porcentaje:** 0,01543, **Frecuencia:** eventual, ii. **Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de 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:** eventual. **Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por 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:** Comisión de 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. 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 18,20 por ciento anual (1,52 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. Queda establecido que el cargo por gestión de cobranza administrativa que no haya sido cancelado, formará parte del monto a cobrar en un eventual proceso judicial. **OTRAS CONDICIONES DE PAGO A CARGO DEL DEUDOR Y A FAVOR DEL ACREEDOR:** Manifiesta EL DEUDOR que reconoce y acepta que los recursos desembolsados por el ACREEDOR para el presente préstamo, han sido obtenidos por este de líneas de crédito y/o captaciones en colones y que debe ser retribuidas en esa misma moneda. En consecuencia, y en virtud de lo establecido en el inciso j) del artículo cuarenta y nueve de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, el pago de este préstamo debe hacerse necesariamente, en la moneda pactada, estipulación que es parte esencial de este contrato. Por lo tanto, EL DEUDOR se compromete a hacer todos los pagos a que está obligado en virtud de este contrato en las oficinas del ACREEDOR en San José ó en cualquiera de sus sucursales, en **COLONES**, unidad monetaria de la República de Costa Rica. Todo pago deberá ser realizado en dinero efectivo ó 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. **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** 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. **Pago por domiciliación:** La **PARTE DEUDORA** podrá autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas. Asimismo, **EL DEUDOR** se compromete a hacer todos los pagos a que está obligado a favor del ACREEDOR o a quien eventualmente se le haya cedido el crédito de conformidad con lo establecido en este contrato, libres de cualquier deducción, impuesto, tasa, carga, gravamen, retención o contribución. Si **EL DEUDOR** estuviese obligado a deducir o retener suma alguna por cualquier motivo, ésta incrementará su pago de tal forma que el ACREEDOR reciba en todo caso la suma completa por concepto de cuota mensual a que tiene derecho según los términos y condiciones de este contrato. **EL DEUDOR** renuncia expresamente, aún en las circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, a invocar cualquier acción, defensa, demanda o contrademanda de o para pagar a al ACREEDOR una suma menor o a suspender sus pagos, o para pagar en una moneda que no sea la pactada. **IMPUTACION DE PAGOS:** La imputación de pagos queda a juicio exclusivo del ACREEDOR, por lo que podrá hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después del remate del bien dado en garantía. **OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL DEUDOR:** EL DEUDOR acuerda y expresamente se obliga, durante todo el plazo del presente PRÉSTAMO, a lo siguiente: **a)** A facilitar al ACREEDOR cualquier reporte solicitado por este último, relacionado con el presente PRÉSTAMO; **b)** A permitir la libre inspección de las instalaciones existentes o que llegaren a existir en la finca que por este contrato se da en garantía, por inspectores o personeros del ACREEDOR debidamente acreditados y a colaborar con los inspectores del ACREEDOR para la realización del cometido de éstos, y, **c)** A suscribir y mantener vigente un seguro patrimonial y de vida sobre saldos deudores y a asegurar contra incendio, rayo y terremoto las instalaciones y construcciones existentes o que llegaren a edificarse en la finca que se fideicomete en garantía de este PRÉSTAMO mercantil, con la entidad aseguradora de su elección y mientras la deuda exista. También tomará, si califica para ello, un seguro de protección crediticia por desempleo. De igual manera deberá ceder y endosar dichas pólizas a favor del ACREEDOR, así como a evidenciar la renovación de las mismas. **d)** 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, así mismo, 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 del crédito garantizado, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. La PARTE DEUDORA se compromete a pagar mientras la deuda subsista, una **PÓLIZA DE DESEMPLEO**, para cubrir el saldo del crédito garantizado, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. **PÓLIZA DE SALDOS DEUDORES:** 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. EL DEUDOR se compromete a mantener asegurado el inmueble dado en garantía con el Instituto Nacional de Seguros o la entidad aseguradora que en su oportunidad defina EL DEUDOR, las cuales deben cumplir con todos los requisitos de la ley, con las coberturas, montos de coberturas, acreencias, que el ACREEDOR solicite, obligándose también EL DEUDOR a presentar al ACREEDOR periódicamente los recibos de las primas de estos seguros. Los pagos que deba realizar EL DEUDOR en relación con dichas pólizas deberá realizarlos junto con la cuota mensual indicada, directamente en las oficinas centrales, sucursales o agencias del ACREEDOR en su condición de

Agente Recaudador, si fuere aplicable al momento de hacer cada pago mensual de las cuotas convenidas y en adición a ellas. Queda expresamente establecido que la falta de cumplimiento total o parcial de lo anterior dará derecho al ACREEDOR, sin ulterior responsabilidad para éste, a pagar las pólizas y las renovaciones por cuenta del DEUDOR. En tal caso, los desembolsos efectuados por el ACREEDOR en la gestión de pago de las primas por seguros, le serán reintegrados por EL DEUDOR al ACREEDOR en forma inmediata, reconociéndole EL DEUDOR al ACREEDOR intereses equivalentes a la tasa de interés moratoria, según los términos y condiciones del presente préstamo. No obstante lo anterior, 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 dicha, lo cual LA PARTE DEUDORA acepta expresamente. El ACREEDOR se reserva el derecho de ampliar la cobertura de dichas pólizas en cuanto a su monto o los riesgos que cubre. Así mismo, durante todo el plazo del crédito y/o mientras la deuda exista, cada vez que EL DEUDOR cambie de entidad Aseguradora, reconoce su obligación de comunicarlo de forma inmediata al ACREEDOR proporcionándole para tales efectos el nombre de la nueva entidad Aseguradora, así como toda aquella información y/o documentación que el ACREEDOR le solicite en relación a la(s) nueva(s) póliza(s) así como las renovaciones de dichas pólizas. En este mismo sentido, se obliga EL DEUDOR a renovar por su cuenta y de forma oportuna todas aquellas pólizas que le hayan sido solicitadas por el ACREEDOR en el presente crédito, entendiendo plenamente EL DEUDOR que en todo momento deberá(n) la(s) finca(s) dada(s) en garantía en el presente crédito estar asegurada(s) con las pólizas y coberturas que el ACREEDOR le solicite. Manifiesta además EL DEUDOR que conoce y acepta que constituye(n) causal(es) devencimiento anticipado del préstamo, facultando al ACREEDOR para solicitar el pago completo del saldo adeudado de forma inmediata cuando se presente una, algunas o todas, tales como pero no limitadas a las siguientes causales: i) el incumplimiento de comunicar al ACREEDOR de forma inmediata cualquier cambio entidad Aseguradora, ii) la negativa de proporcionar al ACREEDOR el nombre de la actual entidad Aseguradora, iii) la negativa de entregar de forma inmediata al ACREEDOR toda aquella la información y/o documentación que el ACREEDOR le solicite en relación a la(s) nueva(s) póliza(s), iv) el incumplimiento de mantener asegurada(s) con las pólizas y coberturas que el ACREEDOR le solicite, de la(s) finca(s) dada(s) en garantía en el presente crédito con la nueva entidad Aseguradora; v) el incumplimiento de la renovación oportuna de las pólizas que el ACREEDOR le solicite con la nueva entidad Aseguradora; vi) el no pago completo y oportuno de las primas por las pólizas de seguro que el ACREEDOR le solicite con la nueva entidad Aseguradora; vii) el incumplimiento de endosar dichas pólizas a favor del ACREEDOR con la nueva entidad Aseguradora. **EL DEUDOR(A)**, declara(n) bajo la fe del juramento, debidamente apercibido(s) de las penas con que la ley castiga el delito de perjurio, que ha(n) sido informados por parte del ACREEDOR de forma oportuna, clara, precisa y con anterioridad a la suscripción del presente contrato de crédito, que: **i)** en la presente operación de crédito únicamente el (la) compareciente [.....] ha(n) suscrito el (los) siguiente(s) seguro(s): **a) Seguro Patrimonial b) Seguro de Saldo Deudor, c) Protección Crediticia por Desempleo** y será(n) quien(es) únicamente podrá(n) ser sujeto de una indemnización de las pólizas de seguro suscrita(s) en el tanto aplique la indemnización según las políticas de la empresa Aseguradora, **ii)** que el ACREEDOR le(s) ha ofrecido a todos los obligados del presente contrato de crédito la suscripción del (los) seguro(s) que corresponde(n) y también que se ha explicado de forma amplia y precisa las implicaciones que tendría la no suscripción de la(s) póliza(s) de seguro de este crédito, **iii)** que quien(es) no haya(n) suscrito la(s) póliza(s) junto con la suscripción del presente contrato de crédito podrá(n) hacerlo en cualquier momento durante la vigencia del plazo del crédito, solicitud que hará (n) formalmente y por escrito al ACREEDOR, entendiendo que una vez suscrita la póliza deberá pagar junto con la cuota mensual del crédito aquella(s) suma(s) que corresponda(n) por concepto de pago de prima de la(s) póliza(s) de seguro así como el costo por concepto de gastos administrativos en la gestión de validación de la renovación de las pólizas de seguro, **iv)** que entiende(n) y acepta(n) a partir de la suscripción del (los) contrato(s) de póliza(s) de seguro y del pago de la(s) prima(s) de dicha(s) póliza(s), la vigencia de las pólizas quedan sujetas 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. **v)** que entiende(n) y acepta(n) que quien(es) no hayan suscrito la(s) póliza(s) de seguro(s) y pagado la(s) prima correspondiente(s) no tendrán

derecho a ninguna indemnización relacionada a la(s) póliza(s) de seguro que no haya(n) contratado y pagado, debiendo cumplirsolidariamente las obligaciones económicas pactadas en este crédito, **vi)** que el (los) deudor(es) asume(n) el compromiso de revisar constantemente y durante la vigencia del plazo del créditoque la(s) póliza(s) de seguro contratada(s) está(n) al día, con las coberturas correspondientes, y asumen de igual forma el compromiso de advertir al Acreedor si existe algún error, falencia osituación, que eventualmente pueda perjudicar a cualquiera de las partes de la contratación. Tanto la(s) parte(s) deudora(s) antes dicho(s)(as) así como el propietario registral de la finca antes dicha,conocen y aceptan, por haber sido informados de forma clara, previa y precisa, que en caso de incumplir con la obligación de comunicar el cambio de entidad Aseguradora y vigencia de póliza en los términos indicados en la presente cláusula, el Acreedor podrá, a su entera discreción: **a)** tener por vencido de forma anticipada el presente crédito y solicitar el pago total en sede judicial, o bien, podrá: **b)** contratar en cualquier momento, por las veces que sean necesarias y mientras la deuda exista, las pólizas de seguros que se requieran con la entidad Aseguradora de elección del Acreedor, por lo que irrevocablemente autorizan e instruyen al Acreedor a pagar las primas de las pólizas que este último elija de acuerdo a las políticas que regulan la actividad bancaria en Costa Rica, quedando plenamente autorizado el Acreedor a cargar de forma inmediata al saldo de la operación de crédito todas aquellas sumas pagadas por este concepto incluso, las sumas que formaran parte del saldo adeudado en caso de cobro administrativo y/o judicial; de igual forma, de ser necesario y para tales fines, el Acreedor queda ampliamente facultado para contratar la confección un nuevo avalúo sobre los bienes dados en garantía a efecto de determinar su valor actual de mercado y poder asegurarlos con las pólizas de seguro y montos que considere pertinente, tomando para ello el valor actualizado del (los) inmueble(s), queda igualmente el Acreedor facultado para cargar el valor íntegro del costo del nuevo avalúo al saldo de la operación de crédito. Una vez que ELDEUDOR y/o propietario registral entreguen en forma debida al Acreedor la información relativas a las pólizas de seguro y el ACREEDOR lo considere pertinente, suspenderá el acreedor por su cuenta el pago de las primas por las pólizas de seguro obligándose al deudor y/o propietario registral a seguir pagando dichas pólizas junto con la cuota mensual del crédito, y en caso denuevo incumplimiento el ACREEDOR podrá elegir a su entera discreción tener por vencida laobligación, o bien, contratar nuevamente las pólizas de seguros que correspondan y cargar elcosto a la operación según se dijo anteriormente. **e)** De parte del DEUDOR, se asume el compromiso irrevocable, de que se mantendrá al día en el pago de los impuestos tales como,pero no limitados a impuestos municipales por bienes inmuebles e impuestos municipales porservicios públicos, y para el caso de fincas filiales, cuando aplique, al pago de las cuotas ordinariasy extraordinarias que deban de cancelarse a favor del Condominio, ya sean en ambos casos,actuales o futuros relacionados con el o los inmuebles dados en garantía en el presente crédito, La falta de cumplimiento total o parcial de esta obligación según corresponda, dará derecho alACREEDOR de realizar cualquier pago que considere oportuno por cuenta del DEUDOR, y cargarlo a la operación de crédito, conservando para ello, el derecho de imputación de pagossobre las sumas que EL DEUDOR le entregue. Asimismo, el incumplimiento total o parcial dedicho pago según corresponda se considera causal de vencimiento anticipado. **f)** El no pago de una o más cuotas del PRÉSTAMO se considera causal de vencimiento anticipado y dando derecho al acreedor a tener por vencida en forma anticipada toda la deuda. **g)** EL DEUDOR otorga **PODER ESPECIAL** de forma amplia e irrevocable, de modo suficiente, por plazo indefinido, de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil a favor del ACREEDOR para que en su condición de **ACREEDOR** de la presente operación de crédito y beneficiario en el caso de pólizas de seguros, solicite la información que considere necesaria tanto por escrito, correo electrónico o por teléfono relacionada a la póliza de seguro que corresponda al crédito que en este acto se otorga. Quedo ampliamente facultado el **ACREEDOR** para liberar la confidencialidad de la información que mantienen las entidades aseguradoras o los intermediarios de seguros sobre el contenido de las pólizas de seguros que no se limita únicamente a las condiciones particulares, tal como, pero no limitada a la vigencia, las coberturas, la suma asegurada, los intereses asegurados, las primas pagadas y los beneficiarios e inclusive a solicitar duplicados de la póliza y copias de los recibos de renovación de la póliza. EL DEUDOR adquiere el compromiso irrevocable de mantener vigente este poder especial en las condiciones dichas y mientras la deuda exista. La finalidad de este poder especial es poder mantener un adecuado control de las coberturas del riesgo objeto de crédito de acuerdo con la regulación financiera. **OTRAS CONDICIONES:** **i)** Durante el plazo del presente PRÉSTAMO mercantil, EL DEUDOR se obliga a no cambiar el destino de la propiedad dada en garantía por medio del CONTRATO DE FIDEICOMISO, sin el consentimiento previo, expreso ypor escrito del ACREEDOR. EL DEUDOR se compromete a que en caso que varíe el destino del bien dado en garantía, por haber sido autorizado previamente por el ACREEDOR, procederá a realizar las modificaciones necesarias para el seguro del bien con el nuevo destino, aún y

cuando eso pueda implicarle un aumento en el costo del seguro; ii) 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. El costo del mantenimiento y/o inspecciones del inmueble, correrá por cuenta de la PARTE DEUDORA, la que autoriza irrevocablemente a que en caso de no cubrir dicho costo, este sea incluido en la próxima cuota de una su operación. iii) **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. iv) **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. vi) **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. vii) **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. viii) **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. **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. **CLAUSULA DE INFORMACION GENERAL:** . Manifiesta EL DEUDOR, que declara bajo la fe de juramento, debidamente apercibido de las penas con que la ley castiga el delito de perjurio, que acepta haber sido informado de forma clara y precisa por parte del ACREEDOR acreedor sobre los alcances del avalúo realizado a la(s) finca(s) antes descrita(s), cuyo único fin es determinar su valor de mercado entendiéndose como el precio estimado que obtendría la entidad en caso de la venta del activo bajo las condiciones actuales del mercado (*loan to value*), considerándose para establecerlo el valor de mercado estimado del terreno y de la edificación, cuando corresponda, el detalle que justifique el cálculo del valor de mercado, año de construcción cuando corresponda, el grado de mantenimiento o conservación en que se encuentra, ubicación y el grado de liquidez, así como las afectaciones a que está sujeto (servidumbres, declaratorias de patrimonio arquitectónico o histórico, zonas protegidas, entre otras), consecuentemente eximen de toda responsabilidad al ACREEDOR por eventuales controversias que puedan surgir tales como pero no limitadas a temas registrales, catastrales, judiciales, constructivos, cumplimiento de garantías, permisos de construcción, vicios ocultos, ya que entiende y acepta que cada una ellas debe de dilucidarse con el Vendedor, Desarrollador o quien corresponda según sea el caso. **CASOS DE INCUMPLIMIENTO:** El DEUDOR conviene y acepta que la no inscripción en el Registro Público de la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria de la finca antes dicha por causas imputables al DEUDOR, tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el inmueble que se da en garantía; al igual que el no pago en tiempo y forma de los impuestos municipales por bienes inmuebles, servicios municipales, y cuotas ordinarias y extraordinarias que deban de hacerse al condominio cuando correspondan, sobre los activos o de cualquier otra naturaleza que pesen sobre el inmueble que se da en garantía, al igual que la falta de cumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pecuniarias o no pecuniarias a cargo el **DEUDOR** y que se estipulan en el presente documento, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida en forma anticipada la obligación y exigible toda la deuda. En caso de incumplimiento, el DEUDOR expresamente se sujeta al procedimiento de remate establecido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO que garantiza el presente CONTRATO DE CRÉDITO. Manifiesta **EL PROPIETARIO REGISTRAL** de calidades antes dichas, bajo la fe del juramento, que sobre la finca dada en garantía en este préstamo mercantil, no existe ninguna otra operación de crédito con terceros en la cual se haya adquirido alguna obligación dineraria y en la cual se comprometa la finca que se describirá mas adelante, portanto garantiza que dicha finca no tiene otros pasivos, obligaciones, contratos o cualquier clase de compromisos contractuales o extracontractuales, a favor terceros. Manifiesta y se obliga que cualquier deuda que surgiere, de la índole que fuese, y que se hubiese adquirido o gestado con anterioridad al día de hoy, y que como consecuencia de la misma se imposibilite o dificulte temporal y/o permanentemente la inscripción de la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria de la finca dada en garantía en favor del ACREEDOR a realizar la cancelación de dichas sumas en su totalidad de forma inmediata, caso contrario queda facultado el ACREEDOR a interponer las acciones legales que correspondan. Hace la presente declaración jurada advertido de las penas por perjurio, que prevé el Código Penal y reitera que los datos son legítimos y verdaderos, y que los ha dado bajo fe de juramento. Manifiesta **EL PROPIETARIO REGISTRAL** bajo la fe del juramento, que no existe ninguna operación de crédito con terceros en la cual se haya adquirido alguna obligación dineraria y en la cual se comprometa la finca que se describirá más adelante, por tanto garantizo que dicha finca no tiene otros pasivos, obligaciones, contratos o cualquier clase de compromisos contractuales o extracontractuales, a favor terceros, por lo que manifiesto y me obligo que cualquier deuda que surgiere, de la índole que fuese, y que se hubiese adquirido o gestado con anterioridad al día de hoy, y que como consecuencia de la misma se imposibilite o dificulte temporal y/o permanentemente la inscripción de la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria de la finca dada en garantía a favor del ACREEDOR se obliga a realizar la cancelación de dichas sumas en su totalidad de forma inmediata, caso contrario queda facultado el ACREEDOR a interponer las acciones legales que correspondan. Hace la presente declaración jurada advertido de las penas por perjurio, que prevé el Código Penal y reitera que los datos son legítimos y verdaderos, y que los ha dado bajo fe de juramento. De igual forma manifiesta **EL PROPIETARIO REGISTRAL Y EL DEUDOR**, conocer y aceptar que como parte del proceso de formalización y en caso de existir sumas pendientes de pago a favor de terceros, tales como pero no limitadas a créditos hipotecarios,

responsabilidades dentro de fideicomisos y/o proceso(s) cobratorio(s) relacionados con la(s) finca(s) dada(s) en garantía, con la firma del presente documento queda autorizado de forma expresa al ACREEDOR a no desembolsar la totalidad del monto del remanente hasta tanto: a) se haya demostrado que la(s) operación(es) de crédito y/o deuda(s) se ha(n) cancelado en su totalidad, por tanto y en virtud de lo anterior, me obligo a entregar al ACREEDOR el correspondiente recibo de pago con evidencia de cancelación de la totalidad del saldo de la deuda o bien pago total de la responsabilidad asignada a la finca que se da en garantía cuando corresponda; queda facultado el ACREEDOR a su entera discreción de igual forma solicitar formal constancia de cancelación de saldo y/o responsabilidad según corresponda o, b) hasta que se haya firmado la(s) escritura(s) de cancelación de hipoteca(s) o firmado la escritura de liberación y devolución para el caso de la(s) finca(s) fideicometida(s) a favor del Fideicomitente según sea el caso, o bien finiquito(s) que corresponda(n), todo lo anterior a entera discreción del ACREEDOR. En virtud de lo anterior, EL DEUDOR de calidades antesdichas, manifiesta su conformidad por haber sido informado de forma previa, clara, precisa y expresa por parte del ACREEDOR que es su obligación el pago completo y oportuno de la cuota mensual de principal e intereses, así como los seguros correspondientes de este crédito en la forma pactada, lo anterior con total independencia de la fecha en que el ACREEDOR realice el desembolso, sea este en forma total o parcial. **CESIÓN DEL CRÉDITO:** De conformidad con el artículo cuatrocientos noventa y uno del Código de Comercio, y cuatrocientos ochenta y tres, y un mil ciento cuatro del Código Civil, el DEUDOR autoriza expresa e irrevocablemente al ACREEDOR para que, en cualquier momento, y dentro del plazo del PRÉSTAMO, ceda a un tercero con domicilio en Costa Rica o en el extranjero, el presente crédito, renunciando a la notificación de dicha cesión. **NOTIFICACIONES, COMUNICACIONES Y REQUERIMIENTOS:** De conformidad con la Ley de Notificaciones Judiciales, las partes dejan señalada la dirección ya indicada para el caso de una eventual notificación, sea esta judicial o extrajudicial, así como para cualquier comunicación o requerimiento, la cual se tendrá como válida si es notificada en la dirección que ha quedado consignada en este contrato y que todas las partes manifiestan conocer y aceptar. Asimismo, las partes acuerdan que la eventual nulidad, ineficacia, o falta de validez, de cualquiera de las cláusulas de esta escritura, no implicará la del resto de las cláusulas las cuales se mantendrán en vigencia, entendiéndose cuando se hable de "documento" el presente donde consta el contrato de crédito, y el fideicomiso, el cual a su vez contendrá como si fuera parte del mismo la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria mediante la cual se traspasa al Fiduciario el bien dado en garantía. – **GARANTÍA:** En garantía del principal adeudado, intereses corrientes por todo el plazo de la presente obligación, intereses moratorios en su caso, primas de pólizas de seguros, e interés sobre las mismas, las costas procesales y/o personales de la eventual ejecución y de todas las demás obligaciones que el DEUDOR adquiere, éste constituye a favor del ACREEDOR un **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**, según los términos y estipulaciones que se indican de seguido.. **II. CONSTITUCIÓN DE CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA:** Manifiestan los contratantes que suscriben en forma irrevocable el presente Contrato de Fideicomiso de Garantía, que se registrará por las siguientes cláusulas y normas: **ANTECEDENTES:** Que [...] en adelante denominado indistintamente como "EL ACREEDOR", ó "EL FIDEICOMISARIO ACREEDOR", otorgó a favor de [...] un crédito bajo las condiciones establecidas en la primera parte de este documento, y para los efectos de este contrato denominado "EL CRÉDITO GARANTIZADO", por [...] COLONES, moneda de curso legal de la República de Costa Rica,. Que en virtud de lo anterior, los comparecientes suscriben en forma irrevocable el presente **Contrato de Fideicomiso de Garantía**, que se registrará por las siguientes cláusulas y normas: **PRIMERO – DEL NOMBRE:** Con el propósito de identificar y separar la actividad del Fideicomiso de la del Fiduciario y la propia del Fideicomitente, el mismo se denominará "**FIDEICOMISO - [...] – [...] – DOS MIL [...]**", y constituye un Fideicomiso de Garantía, con cláusula testamentaria cuando la contenga. **SEGUNDO – DE LOS SUJETOS:** Los sujetos del presente contrato son los siguientes: **A) DEUDOR Y/O FIDEICOMITENTE CESIONARIO:** [...] **B) EL FIDEICOMITENTE:** [...] que desde ya manifiesta por medio de su representante, **que consiente en el traspaso y que el mismo sea garantía del crédito del DEUDOR.** **C) FIDUCIARIO** las partes designan a: **CREDIBANJO, SOCIEDAD ANÓNIMA,** **D) FIDEICOMISARIO ACREEDOR:** [...]. **TERCERO – DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO:** El Fideicomiso tendrá como finalidad: **A)** Garantizar al Fideicomisario Acreedor, el cumplimiento y debido pago del préstamo concedido a favor del DEUDOR, según lo establecido en este documento; **B)** Garantizar al Fideicomisario Acreedor, que mientras existan saldos sobre el crédito otorgado, el bien fideicometido que responde portales saldos permanecerá en propiedad fiduciaria y en custodia del Fiduciario; **C)** Que en caso de incumplimiento de los términos y condiciones del préstamo, o demás obligaciones, por parte del **DEUDOR** o del **FIDEICOMITENTE** cuando ello aplique, proceda el Fiduciario a vender el inmueble que se traspasa al presente fideicomiso. Si el producto de la venta del bien no alcanzare para cancelar la obligación, el

Fideicomisario podrá interponer los recursos y/o acciones legales necesarias en contra del DEUDOR, quien se da por enterados y acepta en este momento dicha disposición; **D)** Que en caso de cumplimiento en la cancelación total del crédito por parte del DEUDOR, el Fiduciario proceda, según corresponda: **i)** traspasar el bien aquí recibido a favor del DEUDOR, **ii)** traspasar el bien aquí recibido a quien se instruya de conformidad con la cesión de derechos de la **Cláusula K** que se indica más adelante, o **iii)** a mantenerlo en Fideicomiso para los efectos de lo establecido en la cláusula testamentaria, en caso de que hubiera. **CUARTO – DEL BIEN FIDEICOMETIDO:** Para cumplir con el fin del presente Fideicomiso de Garantía, el **FIDEICOMITENTE** traspasó en propiedad fiduciaria **CREDIBANJO, SOCIEDAD ANÓNIMA** quien por medio de su representante aceptó, la finca inscrita en el Registro Inmobiliario **Provincia de [.....]** que se describe así: matrícula número [.....], cuya naturaleza es [.....], situada en el Distrito [.....] Cantón [.....] de la provincia de [.....], que colinda al norte [.....], al sur [.....], al este [.....]; al oeste [.....], mide [.....], plano catastrado número [.....]. La finca se encuentra libre de anotaciones judiciales y gravámenes hipotecarios y con los impuestos de toda clase al día, y cuotas condominales soportando el gravamen [.....] que a hoy indica el Registro. El traspaso en propiedad fiduciaria antes mencionado consta en la escritura pública número [.....] otorgada ante el Notario Público [.....] en el tomo [.....] de su protocolo escritura de las [.....] horas del día [.....] de [.....] del año [.....] siendo dicha escritura de traspaso en propiedad fiduciaria parte integral del presente contrato de Fideicomiso de Garantía. El inmueble fideicometido, se traspasa en propiedad fiduciaria, pero permanecerá en depósito gratuito del **DEUDOR** y/o el **FIDEICOMITENTE**, según corresponda, por mera tolerancia de su propietario, y con poder para utilizarlo. Es entendido y expresamente convenido, que el bien dado en fideicomiso responde tanto por el crédito indicado, como por todas sus eventuales ampliaciones y modificaciones, y abarca todas las mejoras y construcciones que se realicen en el futuro en el inmueble traspasado. En caso de efectuarse la ejecución del presente fideicomiso, por cualquiera de las causas indicadas en este documento, el Fiduciario procederá con el desahucio administrativo, de conformidad con lo indicado en el artículo ciento tres siguientes y concordantes de la Ley número nueve mil trescientos cuarenta y dos denominada Código Procesal Civil. Si de las inspecciones realizadas por el Fideicomisario Acreedor resultare una desmejora importante en el bien fideicometido, que motivare un descenso en su precio, el Fideicomisario Acreedor podrá a través del Fiduciario, solicitar al **FIDEICOMITENTE** y/o al **DEUDOR**, según aplique, la constitución de garantías adicionales para cubrir el faltante o a su discreción, solicitar al Fiduciario la ejecución del fideicomiso. Si la ejecución se produce, el producto de la venta de la finca fideicometida se aplicará como se indica adelante en este contrato, o a elección del Fideicomisario Acreedor, podrá mantenerse dicho producto como patrimonio fideicometido para continuar con el fin del presente fideicomiso. **QUINTO – DEL FIDUCIARIO: A) DE LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES:** **a)** El Fiduciario no podrá aceptar la afectación de cualquier manera del bien en fideicomiso, la cancelación del contrato ni la modificación del plazo sin la autorización previa del Fideicomisario Acreedor, estableciendo éste de previo la forma en que tal autorización debe ser concedida; **b)** El Fiduciario no está obligado a darle seguimiento al estado de las operaciones de crédito citadas, pero deberá mantener en el expediente del contrato de fideicomiso copia de los avisos de atraso que le remita el Fideicomisario Acreedor; **c)** Tanto el **FIDEICOMITENTE** como el **FIDEICOMISARIO** exoneran al **FIDUCIARIO** y a sus funcionarios de cualquier reclamo, queja, demanda, acción o responsabilidad por el cumplimiento de lo establecido en este contrato; **d)** Para el caso en que terceras personas pretendieran derechos sobre el bien fideicometido, el Fiduciario ejercerá aquellas acciones que estime necesarias para su defensa, debiendo además notificar por escrito tal situación al Fideicomitente y al Fideicomisario Acreedor, para que ellos por su cuenta realicen la mejor defensa para sus intereses, en todo caso, el **DEUDOR** deberá reintegrar al Fiduciario aquellos gastos en que incurra para el cumplimiento de lo aquí indicado, y de no ser así tiene derecho el Fiduciario de liquidar parcial o totalmente el patrimonio fideicometido a efectos de cobrarse dichas erogaciones. **B) DE LAS INSTRUCCIONES DEL FIDUCIARIO:** El Fiduciario se sujetará a lo antes establecido y a las siguientes instrucciones: **a) TRASPASO DEL BIEN FIDEICOMETIDO:** Luego de que transcurra el plazo del préstamo mercantil, y siempre y cuando se encuentre totalmente cancelada la obligación del **DEUDOR** con el Fideicomisario Acreedor, y exista la expresa autorización de éste, el Fiduciario traspasará el bien: **i)** a favor del **DEUDOR**, **ii)** o bien a favor de quien se instruya de conformidad con la cesión de derechos de la **Cláusula K** que se indica más adelante, o **iii)** a mantenerlo en Fideicomiso para los efectos de lo establecido en la cláusula testamentaria, en caso de que hubiera; **b) VENTA DEL BIEN:** Ante el atraso en el pago de una o más mensualidades de capital e intereses, del préstamo indicado, por parte del **DEUDOR**, del incumplimiento en el pago total de la cuota mensual y los seguros correspondientes, por parte del **DEUDOR**, o bien el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones pecuniarias o no contraídas por esta y/o el **FIDEICOMITENTE**, el Fideicomisario Acreedor notificará por escrito al **FIDEICOMITENTE** y al **DEUDOR**, quienes tendrán quince

días hábiles para normalizar la situación. De lo contrario el Fideicomisario Acreedor notificará al Fiduciario el cual es instruido irrevocablemente por el FIDEICOMITENTE y por EL DEUDOR para que proceda con la venta del patrimonio Fideicometido de acuerdo con el siguiente procedimiento: Uno) El bien fideicometido será ofrecido por una base equivalente al saldo adeudado de la deuda garantizada al momento de la ejecución según liquidación del Fideicomisario Acreedor que al efecto se presente. Dos) El Fiduciario, procederá a publicar un aviso en un periódico de circulación nacional, donde haga la oferta de venta, indicando los términos que estime necesarios en cuanto a precio y características del bien según se indique en el Registro Nacional, sección Inmuebles, tales como pero no limitados a: naturaleza, ubicación, linderos, medida, plano catastrado, gravámenes y/o anotaciones, y cualquier otra que conforme a la ley sea esencial para tal fin, Señalando la fecha límite para la recepción de ofertas y el día y hora en que se realizará la subasta. Tres) La venta la realizará el Fiduciario directamente y de lo cual se dejará constancia mediante formal acta notarial que será confeccionada por el Notario Público elegido de forma exclusiva por la Fiduciaria, acta notarial en la cual se hará constar la hora, la fecha y el lugar fijado para llevar a cabo la venta según las condiciones indicadas en el Edicto publicado, poniendo la Fiduciaria todo su empeño para lograr el mejor precio posible. Cuatro) De no haber postores oferentes, el Fiduciario realizará un segundo remate con un intervalo de **quince días hábiles** después de haberse celebrado el primer remate, con una rebaja del veinticinco por ciento de la base original. En caso de ser necesario realizar un tercer remate, con un intervalo de **quince días hábiles** después de haberse celebrado el segundo remate, éste se llevará a cabo por el cincuenta por ciento de la base original. En adelante, y para los demás intentos, si se dan, la subasta se realizará al mejor postor sin sujeción de base. Cinco) A partir del primer remate, el Fideicomisario Acreedor podrá adjudicarse el bien fideicometido por la base. Seis) El bien podrá ser comprado por quien realice la mejor oferta, ya sea por terceros, por el FIDEICOMITENTE, o bien podrá ser recibido en pago por el Fideicomisario Acreedor en caso de que no existan ofertas, ello en abono al crédito. Siete) Para participar en la subasta, cualquiera que ella sea, dentro de la hora inmediata anterior a la apertura de ofertas, el postor deberá depositar ante el **FIDUCIARIO** un cincuenta por ciento del precio base del bien fideicometido, mediante cheque certificado o cheque de gerencia a la orden del **FIDUCIARIO**; si no hiciera tal depósito, o si **LA FIDEICOMISARIA** no lo hubiera relevado de esa obligación parcial o totalmente por cualquier razón, el postor no podrá participar en la subasta respectiva. Queda exento de la obligación de depósito previo **LA FIDEICOMISARIA**. Ocho) Cuando algún participante se adjudique los bienes fideicometidos en cualquiera de los remates, deberá pagar al **FIDUCIARIO** el precio total ofrecido, dentro de los tres días hábiles siguientes, mediante transferencia electrónica, cheque certificado o de gerencia de cualquiera de los bancos del Sistema Bancario Nacional. Nueve) En el caso de que cualquier adjudicatario en cualquiera de los remates no hiciera el pago total y efectivo del precio ofrecido en la subasta respectiva dentro del plazo indicado, éste se tendrá por insubsistente y el **FIDUCIARIO** entregará un treinta por ciento del depósito a **LA FIDEICOMISARIA** como indemnización fija de daños y perjuicios, y el resto en abono a los créditos a efecto de que ésta lo abone al pago de las sumas adeudadas; **c) LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO:** Una vez cancelado el préstamo totalmente, se tendrá por liquidado definitivamente el Fideicomiso de Garantía. En caso de que no se haya realizado la venta del bien, éste será entregado y traspasado: **i)** a favor del DEUDOR, **ii)** a favor de quien se instruya de conformidad con la cesión de derecho de la **Cláusula K** que se indica más adelante, o **iii)** a mantenerlo en Fideicomiso para los efectos de lo establecido en la cláusula testamentaria, en caso de que hubiera; **d) EL PRODUCTO DE LA VENTA:** El Fiduciario aplicará el producto de la venta indicada en el punto anterior, en el siguiente orden: Uno) A la comisión del Fiduciario y gastos relacionados con la eventual venta del bien, así como cualquier otro gastos en que tanto la Fiduciaria como el Fideicomisario Acreedor hayan incurrido; Dos) A los intereses corrientes y moratorios que estuvieren pendientes de pago; y Tres) El excedente al pago de cualquier saldo de la obligación. Si con el producto de la venta se cancelaren en su totalidad todas las sumas adeudadas en relación con el préstamo mencionado y hubiese alguna suma sobrante, se procederá conforme lo regule y disponga la Ley Número cuatro mil seiscientos treinta y uno así como el Reglamento sobre la Distribución de Utilidades por la Venta de Bienes Adjudicados. Corresponderá al Fideicomisario Acreedor la imputación de los pagos recibidos del Fiduciario. De quedar pendiente de liquidar algún saldo, éste será cubierto por el DEUDOR directamente al Fideicomisario Acreedor, quedando por tal hecho el Fiduciario, libre de toda responsabilidad. El Fiduciario no será responsable si el producto de la venta no alcanza para la cancelación total de la operación. **SEXTO – DEL FIDEICOMITENTE Y EL DEUDOR:** **A) EL FIDEICOMITENTE y EL DEUDOR** renuncian irrevocablemente a modificar las condiciones del presente contrato. Podrán rescindirlo antes del plazo, pero para ello deberá el DEUDOR pagar en su totalidad las sumas adeudadas en virtud del crédito, al igual que toda suma que se encontrare pendiente por concepto de intereses,

comisiones, honorarios notariales, timbres registrales, impuestos de traspaso, demás gastos y costos que estuvieren pendientes de pago en relación con el mismo; **B)** El DEUDOR se obliga a mantener debidamente aseguradas según lo indicado anteriormente, las edificaciones que existan o llegaren a existir en la propiedad objeto de este fideicomiso, darle el mantenimiento necesario y mantener al día el pago de los seguros, tasas e impuestos tales como, pero no limitados a impuestos municipales por bienes inmuebles e impuestos municipales por servicios públicos, y para el caso de fincas filiales, cuando aplique, al pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que deban de cancelarse a favor del Condominio, ya sean en ambos casos, actuales o futuros relacionados con el o los inmuebles dados en garantía en el presente crédito, así como al pago del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda regulado en la Ley número ocho mil seiscientos ochenta y tres, cuando corresponda, efectos de que la misma tenga las mejores condiciones de conservación y valor del mercado. Asimismo, el DEUDOR se obliga a pagar, junto con la cuota del crédito, los impuestos por bienes inmuebles y servicios públicos correspondientes por la propiedad Fideicometida, para lo cual procederán a entregar dichas sumas al Fiduciario, para que este realice dichos pagos, siendo que el Fiduciario queda autorizado desde ya para solicitar al Acreedor que proceda a realizar los débitos necesarios, en forma automática, de la cuenta del DEUDOR con el Acreedor, para la cancelación de dichas sumas, pudiendo incluso realizar el débito para cubrir por adelantado el equivalente al pago de dos trimestres de esos impuestos. De igual forma las partes autorizan e instruyen al Fiduciario para que, en función del aumento de la base imponible con ocasión de la declaración municipal y pago del impuesto de bienes inmuebles así como del pago de impuesto de servicios públicos, aumente la suma mensual que por concepto de dichos impuestos debe pagar el DEUDOR junto con la cuota mensual del crédito; el no pago de dicho aumento en la cuota mensual en los términos dichos por parte del DEUDOR faculta al ACREEDOR a tener por vencida de forma anticipada la deuda y solicitar el pago total, lo anterior sin perjuicio del derecho de imputación de pagos de la ACREEDORA; **C)** EL FIDEICOMITENTE y EL DEUDOR se comprometen a comunicar al Fiduciario en forma inmediata cualquier situación que perjudique al bien fideicometido o la buena marcha de este fideicomiso; **D)** Corresponde al FIDEICOMITENTE y al DEUDOR, según corresponda, pagar de inmediato al Fiduciario aquellas sumas de dinero que constituyan sus honorarios en la forma aquí pactada, así como todos aquellos gastos referentes a avalúos de la(s) finca(s) fideicometida(s), constitución de este fideicomiso y su terminación, venta y liquidación de activos del fideicomiso en ejecución de su propósito y todos los que resulten de la administración y ejecución del fideicomiso. El giro deberán hacerlo el FIDEICOMITENTE y/o el DEUDOR según corresponda, con el solo aviso del Fiduciario, sin que haya discusión de ninguna naturaleza para proceder al giro respectivo, con la obligación del Fiduciario de mantener detalle documental de las partidas a cubrir. De igual forma, tanto el DEUDOR como el FIDEICOMITENTE CESIONARIO o FIDEICOMITENTE ORIGINAL según corresponda, reconocen su obligación y adquieren el compromiso irrevocable que, una vez que se hayan cancelado todas las obligaciones pecuniarias o no indicadas en el presente fideicomiso, contarán con un plazo máximo no prorrogable de treinta días hábiles en donde deberán comparecer ante el Notario Público de su elección para formalizar la escritura pública de devolución del bien fideicometido a favor del Fideicomitente original o Fideicomitente Cesionario según corresponda, lo anterior de conformidad con el artículo seiscientos sesenta y dos del Código de Comercio, en cuyo caso deberá el DEUDOR o el FIDEICOMITENTE CESIONARIO cancelar de forma inmediata y por su cuenta exclusiva todas aquellas sumas por concepto de timbres registrales, impuesto de traspaso y honorarios legales que correspondan para lograr la debida inscripción registral a su nombre. En caso de incumplimiento de lo indicado en el párrafo anterior, las partes deberán cancelar a favor del FIDUCIARIO la suma mensual correspondiente al **CERO PUNTO SETENTAY CINCO POR CIENTO** del valor fiscal de cada bien traspasado en propiedad fiduciaria, **MÁS el impuesto de valor agregado (IVA) que corresponde** pago que necesariamente deberá de realizarse en dólares exactos, moneda corriente de los Estados Unidos de América, por cada mes que cada bien traspasado en propiedad fiduciaria, se mantenga inscrita en propiedad fiduciaria, no pudiendo exceder el plazo máximo de **SEIS MESES** pero no pudiendo ser en ningún caso dicho pago mensual inferior a cien dólares exactos, moneda corriente de Estados Unidos de América por cada bien traspasado en propiedad fiduciaria, constituyendo dicho porcentaje la suma mensual a que tiene derecho la Fiduciaria para cubrir sus costos de administración. En el caso que haya transcurrido el plazo de SEIS MESES antes indicado verificando la FIDUCIARIA que los bienes traspasados en propiedad fiduciaria aún se mantienen a su nombre en el Registro Nacional, las partes desde ya autorizan e instruyen irrevocablemente al FIDUCIARIO para que proceda con la venta de los bienes que aún se mantengan traspasados en propiedad fiduciaria, siguiendo para ello el procedimiento indicado en la Cláusula Quinta, inciso B) del presente Contrato de Fideicomiso de Garantía. La Fiduciaria queda facultada para que una vez sea cancelada la totalidad de dicha suma por costos de

administración a comparecer ante el Notario Público a firmar la escritura de devolución del bien fideicometido en los términos dichos. Es entendido que, siempre que se exprese en este contrato la obligación de un pago a realizar por el FIDEICOMITENTE y por el DEUDOR, ello significa que tal pago lo es por su cuenta y que deberá hacerlo con fondos propios o tomándolos del fideicomiso, para lo cual autoriza desde ya al Fiduciario, para que los tome, en caso de que existan fondos suficientes. Igualmente, corresponde al FIDEICOMITENTE, pagar los impuestos, tasas, planillas, cargas sociales, seguros, erogaciones y cualesquiera otros gastos que demandare la administración de la finca fideicometida y su aplicación a los fines del fideicomiso. Se entiende que en aquellos casos en los que se haya acordado que el bien fideicometido no sea devuelto al FIDEICOMITENTE unavez cancelado el crédito al Fideicomisario Acreedor, la obligación de pagar los gastos o sumas referidas anteriormente corresponde sólo al DEUDOR; **E)** Si por causas imputables al FIDEICOMITENTE, la finca no pudiere ser traspasada al Fiduciario, o si al finalizar el presente contrato, no pudiere ser traspasada al FIDEICOMITENTE o al DEUDOR, o a la persona que corresponda, deberán indemnizar al Fiduciario por los gastos y erogaciones que ello le ocasionare, incluyendo el pago de sus honorarios, de conformidad con lo dispuesto al respecto en este contrato, salvo causas de fuerza mayor o caso fortuito; **F)** el **FIDEICOMITENTE** y/o el **DEUDOR**, para el caso de que se vaya a realizar alguna construcción en la propiedad fideicometida, deberá tomar aquellas medidas necesarias en protección de sus trabajadores, lo cual incluye el pago de los correspondientes seguros a favor de éstos; **G)** Si en razón de que así estuviera pactada la cesión de derechos del FIDEICOMITENTE a favor del DEUDOR, aquellas obligaciones que le correspondieren al primero, serán asumidas sin discusión por el segundo, de ahí que en este documento se pueda hacer referencia a ambos o a uno sólo de ellos; pero siempre ello es en el entendido de que si hubiere operado la cesión de derechos a favor del DEUDOR, este es el obligado a cumplir con las obligaciones que inicialmente fueran naturales para el FIDEICOMITENTE. Si la cesión de derechos hubiere operado, aquellas notificaciones o comunicaciones que debieran hacerse al FIDEICOMITENTE, ahora serían realizadas al DEUDOR. **SÉTIMO – DEL FIDEICOMISARIO: A)** El Fideicomisario Acreedor tendrá derecho, corriendo por cuenta del DEUDOR los gastos que ello implique, a realizar inspecciones al bien fideicometido al menos cada dos años o cuando las considere oportunas sobre la propiedad entregada en fideicomiso, verificar el mantenimiento que la misma reciba y el pago oportuno y calidad de los seguros con que haya sido cubierta, ya sea por medio de su Sección de Crédito, la Auditoría Interna o Externa, que se contratara para ésta u otras inspecciones, en cuyo caso notificará por escrito al Fiduciario y al Fideicomitente tal decisión con indicación de los nombres y números de cédulas de los funcionarios designados para llevarlo a cabo; **B)** Tanto el Fiduciario como el Fideicomisario Acreedor no tendrán ninguna responsabilidad sea cual fuere la índole, de las obras que por construcciones, reparaciones o remodelaciones se realicen en el inmueble fideicometido, así como tampoco responderán por defectos de construcción, desastres naturales, o cualquier otra causa imputables al hombre o a la naturaleza, reclamos laborales ni profesionales, nuevos avalúos fiscales del inmueble, o cualquier responsabilidad que represente consecuencias pecuniarias, anotaciones o gravámenes judiciales. La responsabilidad de la construcción de cualquier obra, reparación o remodelación que se realicen en el inmueble fideicometido será del FIDEICOMITENTE y/o del DEUDOR y quedarán en beneficio del inmueble sin que el FIDEICOMITENTE pueda exigir reembolso alguno por estos conceptos; **C)** De ninguna forma será responsable el Fiduciario, ni el Fideicomisario Acreedor, de las condiciones registrales, topográficas, geológicas, catastrales o cualesquiera otras, del bien fideicometido; ni tampoco lo es por la calidad, o condiciones técnicas, estructurales, arquitectónicas, o de cualquier otra especie, de las construcciones o edificaciones que se encuentren en el bien fideicometido. La revisión, y aprobación de todas estas condiciones, son obligación exclusiva del DEUDOR, quien manifiesta que ha realizado las revisiones correspondientes antes de la firma de este contrato y que se encuentra conforme. **OCTAVO – NORMAS DE CARÁCTER GENERAL: A)** Este contrato podrá terminarse por: **a)** La cancelación total de las deudas; **b)** La venta del bien según se ha estipulado en este Fideicomiso; **c)** Por convenio expreso entre fideicomitentes, Fideicomisario Acreedor y Fiduciario; y **d)** Lo indicado en el artículo seiscientos cincuenta y nueve del Código de Comercio; **B)** En todo lo no previsto en el presente contrato, las partes se atenderán para su interpretación a las normas contenidas en el Código de Comercio y cualquier otra disposición que sobre la materia aplique al Fiduciario; **C)** El plazo del presente contrato irrevocable será de [.....], contados a partir de la suscripción del presente documento. En todo caso, la vigencia del Fideicomiso será la misma de los créditos garantizados, incluyendo sus prórrogas. En caso de que los créditos presenten un atraso o sean prorrogados por el Fideicomisario Acreedor, se mantendrá vigente el contrato de fideicomiso, de manera que en todo momento garantice al Fideicomisario Acreedor la recuperación del crédito; **D)** El Fiduciario devengará por concepto de honorarios una tarifa mensual de _____, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América,

más el impuesto al valor agregado (IVA), que deberá ser pagada por el DEUDOR junto con la cuota del crédito, pudiendo el Fiduciario solicitar que se realicen para ello las deducciones necesarias de la cuenta del DEUDOR con el Acreedor. En caso de que el Fiduciario realice la ejecución y/o venta del bien, devengará unacomisión adicional equivalente al dos punto cinco por ciento sobre la estimación de la ejecución, entendiéndose por ésta el monto de capital e intereses por los cuales sale a primer remate el bien fideicometido; **E)** De parte del DEUDOR ó del FIDEICOMITENTE, este contrato no podrá sercedido total ni parcialmente, traspasado ni gravado bajo ninguna circunstancia, ni el bien fideicometido y aún no liberado, mientras existan saldos ó garantías vigentes en la operación de crédito, sin el consentimiento previo y por escrito del FIDEICOMISARIO ACREEDOR; **F)** Si por cualquier circunstancia el Fiduciario estuviese imposibilitado de continuar en su cargo, el DEUDOR y/o el FIDEICOMITENTE autorizan al Fideicomisario Acreedor para que designe unsustituto a su conveniencia. El Fideicomisario Acreedor, podrá además realizar la sustitución del Fiduciario en casos de ejecución del Fideicomiso, de tal modo que los trámites de la ejecuciónsean realizados por el Fiduciario especialmente designado para ello por las partes; **G)** Con excepción expresa de la solicitud, trámite y desalojo del inmueble fideicometido mediante el desahucio administrativo, y de la ejecución del bien dado en garantía, las restantes controversias, diferencias, disputas o reclamos que pudieran derivarse del presente contrato de fideicomiso, o del negocio y la materia a que éste se refiere, o el incumplimiento en obligaciones no pecuniarias o que no tengan repercusión en mantener el crédito al día o conservar adecuadamente la garantía, liquidación, interpretación o validez serán sometidas en primera instancia a conciliación de conformidad con los reglamentos del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, a cuyas normas las partes se someten en forma voluntaria e incondicional. Lasaudiencias de conciliación se llevarán a cabo en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, en San José, República de Costa Rica. La conciliación será dirigida por un conciliador designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio deCosta Rica. En caso de que la controversia no sea resuelta al cabo de tres sesiones de conciliación, o en el evento de que queden aspectos sin resolver dentro del proceso conciliatorio, el conflicto se resolverá por medio de arbitraje de derecho de conformidad con los reglamentos del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, a cuyas normas las partes se someten en forma voluntaria e incondicional. El conflicto se dilucidará de acuerdo con la legislación costarricense. El lugar del arbitraje será el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. El arbitraje será resuelto por un tribunal arbitral conformado por tres árbitros. Los árbitros serán designados por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. El laudo arbitral se dictará por escrito, será definitivo, vinculante para las partes e inapelable, salvo recurso de revisión o de nulidad. Una vez que el laudo se haya dictado y adquirido firmeza, producirá los efectos de cosa juzgada material y las partes deberán cumplirlo sin demora. Quien funja como conciliador no podrá integrar el tribunal arbitral en el mismo asunto. Los procesos y su contenido serán absolutamente confidenciales. Los gastos relacionados con el proceso de conciliación y arbitraje, incluyendo los honorarios del conciliador y de los árbitros, los asumirán las partes en igual proporción, salvo que en el acuerdo conciliatorio o en el laudo arbitral se disponga otra cosa. Cada una de la partes cubrirá los honorarios de sus abogados y asesores. Todo esto sin perjuicio de la obligación dereembolso de cualquier gasto que le corresponda pagar a la parte perdedora a favor de la parte ganadora. Para estos efectos, el laudo deberá condenar a la parte perdedora al pago de esosgastos, incluidos los honorarios profesionales de asesores legales. De conformidad con lo pactado por las partes, en vista de que el inmueble fideicometido ha sido traspasado al fiduciario, pero permanece en depósito gratuito del fideicomitente por mera tolerancia de su dueño, su eventual desalojo deberá tramitarse mediante un desahucio administrativo, sin que a este punto le resulte aplicable la presente cláusula arbitral; **H)** Para cumplir con el fin del Fideicomiso, el FIDEICOMITENTE traspasa al Fiduciario, en propiedad fiduciaria, sin pago de suma alguna, libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones y con los impuestos territoriales y municipales al día, la finca descrita en la cláusula cuarta anterior. El traspaso de la finca Provincia de [.....] matrícula número [.....] se estima en la suma de [.....] **COLONES**, moneda de curso legal de la República de Costa Rica. Esta estimación lo es únicamente para efectos fiscales y no representan el monto por el cual responde la propiedad fideicometida, ya que los mismos están compuestos por el saldo insoluto adeudado al fideicomisario acreedor, en virtud del préstamo específico mencionado; **I)** Notificaciones: Para los efectos del presente contrato, las partes señalan para oír notificaciones las direcciones ya indicadas en este documento; **J)** El Fiduciario por este medio otorga **PODER ESPECIAL** de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil porplazo indefinido a favor de [.....] a efectos de que pueda en su nombre realizar toda clase de trámites, procesos, y gestiones, tendientes a obtener la prestación de los servicios básicos deagua, luz, electricidad, telefónicos, y municipales que correspondan

para la propiedad dada en fideicomiso, pudiendo firmar para ello aquellos formularios o solicitudes que las autoridades uórganos administrativos provean o soliciten para tales efectos. No obstante, el pago de dichos servicios públicos y municipales, será obligación exclusiva del DEUDOR, quien deberá mantenerlos al día, **quien además debe asegurarse de que los recibos salgan a su nombre, y no a nombre del Fiduciario. Tanto el Fiduciario como el Fideicomisario del presente Fideicomiso, manifiestan conocer y aceptar, sin restricción alguna, la cesión de derechos, responsabilidades y obligaciones antes realizada.**

K) De la Declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales: El Fiduciario, de conformidad con la regulación vigente, será el único responsable de la presentación de la declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF) del presente Fideicomiso en el sitio web “Central Directo” del Banco Central de Costa Rica, lo que necesariamente deberá realizar en el plazo establecido por dicha regulación para tales efectos. En ese sentido, expresamente en este acto y hasta tanto no se extinga formal y totalmente el Fideicomiso, las partes instruyen y facultan al Fiduciario para incluir en el sistema respectivo la información relacionada con los datos identificativos del Fideicomiso y todas sus partes, incluyendo información personal de cada parte y/o sus beneficiarios finales, a la que por cualquier medio tenga acceso. Asimismo, en virtud que la normativa requiere la identificación de todas las partes del Fideicomiso, hasta el nivel de persona física, el Fideicomitente y el Fideicomisario, y cualquier otra persona o estructura jurídica, costarricense o extranjera, que por cualquier causa o en cualquier condición forme parte del Fideicomiso, estará en la obligación de suministrar al Fiduciario, de forma anual durante el mes de abril de cada año y/o cuando así lo requiera la normativa aplicable, la información que se le solicite y/o el comprobante de envío de su respectiva declaración del RTBF del período anual correspondiente; en caso de que alguna de las partes sea una persona jurídica extranjera, sin cédula jurídica nacional, una organización sin fines de lucro o alguna otra figura no obligada a la presentación de la declaración del RTBF, deberá suministrar al Fiduciario la información relacionada con sus beneficiarios finales, o en su defecto información de las personas que controlan y/o dirigen sus actividades o perciben sus beneficios por cualquier otro medio. Los gastos en los que incurra el Fiduciario por la presentación de la declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF) serán asumidos por el Fideicomitente y/o por LA DEUDORA, siendo que la falta de pago de dichos gastos facultará al Fideicomisario a cargarlos a prorrata en la cuota mensual del Crédito Garantizado. De igual forma, el Fideicomitente deberá asumir el pago de cualquier multa, sanción, recargo o penalidad impuesta al Fiduciario, producto del incumplimiento del Fideicomitente y/o LA DEUDORA de las obligaciones establecidas en la presente cláusula. La falta de pago por parte del Fideicomitente, dentro del plazo establecido por ley aplicable para cancelar dichas sanciones, facultará al Fiduciario a liquidar parcial o totalmente el Patrimonio Fideicometido. Toda la información suministrada de tiempo en tiempo por las partes del Fideicomiso debe ser veraz y actualizada, siendo la misma considerada confidencial y limitándose su uso al cumplimiento de la presentación de la declaración del RTBF. La obligación de presentación de la declaración del RTBF de cada parte que suscribe el presente Fideicomiso, ya sean declaraciones ordinarias, extraordinarias y/o correctivas, en caso que éstas sean personas y/o estructuras jurídicas obligadas de conformidad con la legislación vigente, recaerá de forma única y exclusiva en cada parte. Asimismo, el cumplimiento de cualesquiera otro tipo de obligaciones o registros a que obligue la legislación vigente al Fideicomitente y/o cualquiera otra persona jurídica que por cualquier causa o en cualquier condición forme parte del Fideicomiso, será responsabilidad única y exclusiva de la parte obligada, quien se encargará de realizar las gestiones necesarias a través de su representante legal y/o persona al efecto autorizada, asumiendo además de forma íntegra los gastos que el cumplimiento de dichas obligaciones implique. En el caso de sociedades inactivas, el Fiduciario no se hará cargo de presentar la declaración patrimonial, cuya obligación estará a cargo exclusivamente del Fideicomitente.

M) Información Confidencial: Las partes se comprometen a mantener la Información Confidencial (detallada posteriormente en esta cláusula) que haya sido obtenida o proporcionada por éstas, como consecuencia de la relación que exista, presente o futura. La información se mantendrá confidencial de Contrato con el proceso común y prácticas bancarias para el manejo de información de dicha naturaleza. No obstante, el Fideicomisario podrá compartir y transferir la Información Confidencial: (i) cuando así le sea requerido por autoridad judicial, administrativa, supervisora o de cualquier manera exigida con base en estatutos, reglas, regulaciones, leyes, reglamentos o un proceso judicial; (ii) a los fiscalizadores del Fideicomisario, a solicitud y requerimiento de cualquier otro órgano fiscalizador o regulador, supervisor o autoridad competente; (iii) cuando la información haya sido hecha pública por medios diferentes a cualquier prohibición hecha al Fideicomisario; (iv) en conexión con cualquier investigación, litigio o procedimiento legal en el que el Fideicomisario o el Fiduciario sea parte, o en relación con cualquier remedio o recurso relacionado; (v) a las sucursales del Fideicomisario, sus subsidiarias, oficinas de representación, afiliadas,

agentes o a terceras personas seleccionadas por cualquiera de las entidades antes mencionadas, cualquiera que sea su ubicación, para uso confidencial (incluyendo en relación con la prestación de cualquier servicio o para el procesamiento de datos con fines estadísticos o de análisis de riesgos); y (vi) sujeto a estipulaciones sustancialmente similares a las contenidas en esta sección, a cualquier actual o potencial cesionario designado por el Fideicomisario. Se entiende por “información confidencial” la información que el Fideicomitente proporcione al Fideicomisario, pero no incluye aquella información que sea o pueda convertirse del conocimiento público o que sea o se convierta en información disponible al Fideicomisario de cualquier otra fuente que no sea el Fideicomitente a menos que sea de conocimiento expreso del receptor de dicha información, que la información fue adquirida con violación de alguna obligación de confidencialidad por parte de la persona que ofrezca dicha información. En virtud de lo anterior, el Fideicomitente expresamente autoriza al Fideicomisario a suministrar y compartir con el Fiduciario la Información Confidencial, de conformidad con lo establecido en este documento, sin que pueda reclamar que ha habido una infracción a la confidencialidad de la información u operaciones bancarias. Particularmente, el Fideicomisario se encuentra expresa e irrevocablemente facultado y autorizado por el Fideicomitente y LA DEUDORA, para compartir con el Fiduciario, toda aquella información y documentación que éste requiera en virtud de las políticas de conozca a su cliente según lo establecido en la ley 7786 y su normativa relacionada. **Es todo.** Las partes reconocemos el valor, consecuencias y trascendencia legales de las declaraciones, renunciaciones, manifestaciones y estipulaciones hechas en el presente documento, quienes entendidos las aceptamos plenamente y firmamos en la ciudad de San José, República de Costa Rica, el día [.....], de [.....], del año dos mil [.....]

DEUDOR Y/O FIDEICOMITENTE ORIGINAL: [.....]

ACREEDOR Y/O FIDEICOMISARIO ÚNICO: [.....]

FIDUCIARIO: [.....]

13 -Garantía Mobiliaria - Colones - Vivienda Especial

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 13, ii. Denominación o nombre del contrato: **Garantía Mobiliaria - Colones - Vivienda Especial**, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es **crédito**. iv. Moneda Colones, v. Plazo del financiamiento **360 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 Vivienda Garantía Mobiliaria 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.

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.

2.3.- Plazo y composición de la cuota: El plazo del Crédito será de **hasta 30 años** y lo deberá pagar la PARTE DEUDORA mediante 360 **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, desempleo y de 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, 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 que se cancele total o parcialmente el crédito de manera anticipada dentro de los primeros treinta y seis meses de su plazo, se deberá cancelar a la Cooperativa acreedora al momento de realizar dicho pago y en concepto de comisión por pago anticipado un cinco por ciento del 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 rebaño 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 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 + ____ (spread) puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual 14 por ciento anual (1,16667 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 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 17,48216 %, 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: 14% 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:** documentos de formalización, **Descripción:** papelería asociada a la formalización de un crédito, **Porcentaje:** 0,0000167, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** costo administrativo, hasta un dos por ciento del principal del crédito, **Porcentaje:** 0,066667, **Frecuencia:** única vez, iii) **Denominación:** Patrimonio institucional, **Descripción:** Aporte no redimible hasta un tres por ciento del crédito aprobado, **Porcentaje:** 0,10, **Frecuencia:** única vez, iv) **Denominación:** Póliza saldo deudor, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o biende incapacidad total y permanente

de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** 0,29376, **Frecuencia:** mensual, **v) Denominación:** Póliza desempleo, **Descripción:** Póliza de seguro para la cancelación de las cuotas del crédito en caso de desempleo de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** 0,60630, **Frecuencia:** mensual. **vi) Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir la construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** 0,19076, **Frecuencia:** mensual, **vii) Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionados a la constitución de hipoteca y otros actos notariales de la formalización del crédito, **Porcentaje:** 0,053333, **Frecuencia:** única vez, **viii) 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:** 0,09167, **Frecuencia:** única vez, **ix) Denominación:** Avalúo colones, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** 0,00755, **Frecuencia:** única vez,

x) 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:** 0,05667, **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:** Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión del cinco por ciento sobre el monto cancelado anticipadamente que se cobra en caso de cancelación total anticipada y/o pago extraordinario del crédito dentro de los primeros tres años de su plazo, **Porcentaje:** 0,01543, **Frecuencia:** eventual, **ii. Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de 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:** eventual. **Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por 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:** Comisión de 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. **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 18,20 por ciento anual (1,52 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 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 de Riesgos Patrimoniales: 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.

4.1.3.- Póliza de Desempleo: La PARTE DEUDORA se obliga a suscribir y mantener una póliza de desempleo que protege a los deudores de este tipo de operaciones, para que en caso de un despido con responsabilidad patronal que implique la pérdida de todas sus fuentes de ingresos, la Aseguradora podrá eventualmente cubrir una o varias cuotas del Crédito. En este acto la PARTE DEUDORA conoce y acepta que dicha póliza de desempleo está sujeta a ciertas exclusiones, periodo de espera y carencia los cuales le han sido informados, lo cual expresamente acepta en este acto.

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: Conviene 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 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.

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 autoriza 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]

14 - Fideicomiso - Dólares - Vivienda dólares

CONTRATO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO DÓLARES

Los suscritos, **A) [.....]** quien comparece en su condición personal y para los efectos del presente contrato se denominará como **“EL DEUDOR Y/O “EL FIDEICOMITENTE ORIGINAL”**; **B) [.....]** quien actúa en su condición de [.....] con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, con facultades suficientes para este acto, de la sociedad [.....] con cédula de personajurídica número [.....], sociedad domiciliada en [.....], sociedad y personería de la cual el suscrito notario da fe de su vigencia e inscripción con vista en el Registro de Personas Jurídicas a la indicada cédula jurídica de la sociedad, que para efectos del presente contrato se denominará **“LA FIDUCIARIA”** y **C) [.....]** quien actúa en su condición de [.....] con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, con facultades suficientes para este acto, de la sociedad [.....] con cédula de persona jurídica número [.....], sociedad domiciliada en [.....], sociedad y personería de la cual el suscrito notario da fe de su vigencia e inscripción con vista en el Registro de Personas Jurídicas a la indicada cédula jurídica de la sociedad, que para efectos del presente contrato se denominará **“EL ACREEDOR Y/OFIDEICOMISARIO ÚNICO”**, **convienen suscribir los siguientes CONTRATOS DE CRÉDITO MERCANTIL Y DE FIDEICOMISO: PRINCIPAL:**

UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo 14, ii. Denominación o nombre del contrato: Fideicomiso - Dólares - Vivienda dólares, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Dólares, v. Plazo del financiamiento 300 meses. Manifiesta el compareciente [.....], de calidades dichas, y actuando en su condición personal que [...], cédula de persona jurídica número [...], en adelante denominado "ACREEDOR", domiciliado en [...], le ha concedido un préstamo mercantil, por la suma de [.....] DÓLARES, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, consecuentemente, se constituye en DEUDOR del ACREEDOR por dicha suma de principal, más los correspondientes intereses y demás responsabilidades pecuniarias, bajo los siguientes términos y condiciones: **PRINCIPAL:** El préstamo mercantil concedido por el ACREEDOR al DEUDOR, espor la referida suma de [.....] DÓLARES, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, en adelante el **“PRÉSTAMO”**. **PAGO DEL PRINCIPAL:** EL DEUDOR pagará alACREEDOR el préstamo mercantil concedido mediante el pago de 300 cuotas mensuales, sucesivas, revisables, vencidas y ajustables mensualmente, de principal e intereses, bajo el sistema de cuota nivelada, de [...] dólares de principal e intereses, más pólizas cada una, a partir del [FECHA DE PRIMERPAGO], fecha en la cual la PARTE DEUDORA hará el primer pago, imputable a intereses, amortización al capital, y a pólizas de SALDOS DEUDORES, DESEMPLEO y 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. Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla. **DEL PLAZO:** El plazo del PRÉSTAMO mercantil es de 25 AÑOS contados a partir del día de [.....] del año [.....] sea que vence el _ de [.....] del año [.....]. Al vencimiento del plazo EL DEUDOR deberá haber cancelado al ACREEDOR cualquier saldo al descubierto. **INTERESES CORRIENTES:** El saldo del crédito 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 US PRIME RATE más (SPREAD) puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual a 9,75 por ciento anual (0,81250 por ciento mensual). 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, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación a la PARTE DEUDORA 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. COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO: En caso de que se cancele total o parcialmente el crédito de manera anticipada dentro de los primeros treinta y seis meses de su plazo, se deberá cancelar a la Cooperativa acreedora al momento de realizar dicho pago y en concepto de comisión por pago anticipado un cinco por ciento del monto cancelado en forma anticipada. PAGO DE INTERESES: Los intereses generados por el PRESTAMO mercantil establecido en el presente contrato, serán cancelados por EL DEUDOR a favor del ACREEDOR, en forma mensual, fija, consecutiva y vencida. CÁLCULO DE INTERESES: Tanto los intereses corrientes como los moratorios, en su caso, se calcularán sobre la base de tiempo "DÍAS EXACTOS DIVIDIDO ENTRE AÑO COMERCIAL", es decir trescientos sesenta y cinco días dividido entre trescientos sesenta días. 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. 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 13,31082 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 inicial es de: 9,75 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: documentos de formalización, Descripción: papelería asociada a la formalización de un crédito, Porcentaje: 0,0000216, Frecuencia: única vez, ii) Denominación: Costo de manejo, Descripción: costo administrativo, hasta un dos por ciento del principal del crédito, Porcentaje: 0,080000, Frecuencia: única vez, iii) Denominación: Patrimonio institucional, Descripción: Aporte no redimible hasta un tres por ciento del crédito aprobado, Porcentaje: 0,12, Frecuencia: única vez, iv) 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: 0,29376, Frecuencia: mensual, v) Denominación: Póliza desempleo, Descripción: Póliza de seguro para la cancelación de las cuotas del crédito en caso de desempleo de la parte deudora asegurada, Porcentaje: 0,60630, Frecuencia: mensual, vi) Denominación: Póliza patrimonial, Descripción: Póliza de seguro para cubrir la construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), Porcentaje: 0,19076, Frecuencia: mensual, vii) Denominación: Honorarios notariales, Descripción: Cargo relacionados a la constitución del fideicomiso y otros actos notariales de la formalización del crédito, Porcentaje: 0,064000, Frecuencia: única vez, viii) Denominación: Timbres, Descripción: Cargo relacionado a los Timbres de registro por la constitución de fideicomiso y otros actos relacionados a la formalización del crédito, Porcentaje: 0,11000, Frecuencia: única vez, ix) Denominación: Avalúo dólares, Descripción: Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, Porcentaje: 0,00903, Frecuencia: única vez, x) 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: 0,06800, 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: Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por pagos extraordinarios, Descripción: Comisión del cinco por ciento sobre el monto cancelado anticipadamente, que se cobra en caso de cancelación total anticipada y/o pago extraordinario del crédito dentro de los primeros tres años de su plazo, Porcentaje: 0,01894, Frecuencia: eventual, ii. Denominación: Comisión por Renuncia, Descripción: Comisión de 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: eventual. Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario "Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por 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: Comisión de 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. 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 12,68 por ciento anual (1,06 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. Queda establecido que el cargo por gestión de cobranza administrativa que no haya sido cancelado, formará parte del monto a cobrar en un eventual proceso judicial. OTRAS CONDICIONES DE PAGO A CARGO DEL DEUDOR Y A FAVOR DEL ACREEDOR: Manifiesta EL DEUDOR que reconoce y acepta que los recursos desembolsados por el ACREEDOR para el presente préstamo, han sido obtenidos por este de líneas de crédito y/o captaciones en dólares y que debe ser retribuidas en esa misma moneda. En consecuencia, y en virtud de lo establecido en el inciso j) del artículo cuarenta y nueve de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, el pago de este préstamo debe hacerse necesariamente, en la moneda pactada, estipulación que es parte esencial de este contrato. Por lo tanto, EL DEUDOR se compromete a hacer todos los pagos a que está obligado en virtud de este contrato en las oficinas del ACREEDOR en San José ó en cualquiera de sus sucursales, en dólares, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Todo pago deberá ser realizado en dinero efectivo ó 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. 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 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. Pago por domiciliación: La PARTE DEUDORA podrá autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas. Asimismo, EL DEUDOR se compromete a hacer todos los pagos a que está obligado a favor del ACREEDOR o a quien eventualmente se le haya cedido el crédito de conformidad con lo establecido en este contrato, libres de cualquier deducción, impuesto, tasa, carga, gravamen, retención ó contribución. Si EL DEUDOR estuviese obligado 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 por concepto de cuota mensual a que tiene derecho según los términos y condiciones de esta contrato. EL DEUDOR renuncia expresamente, aún en las circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, a invocar cualquier acción, defensa, demanda ó contrademanda de o para pagar a al ACREEDOR una suma menor o a suspender sus pagos, ó para pagar en una moneda que no sea la pactada. IMPUTACION DE PAGOS: La imputación de pagos queda a juicio exclusivo del ACREEDOR, por lo que podrá hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después del remate del bien dado en garantía. OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL DEUDOR: EL DEUDOR acuerda y expresamente se obliga, durante todo el plazo del presente PRÉSTAMO, a lo siguiente:

a) A facilitar al ACREEDOR cualquier reporte solicitado por este último, relacionado con el presente PRÉSTAMO; **b)** A permitir la libre inspección de las instalaciones existentes o que llegaren a existir en la finca que por este contrato se da en garantía, por inspectores o personeros del ACREEDOR debidamente acreditados y a colaborar con los inspectores del ACREEDOR para la realización del cometido de éstos, y, **c)** A suscribir y mantener vigente un seguro patrimonial y de vida sobre saldos deudores y a asegurar contra incendio, rayo y terremoto las instalaciones y construcciones existentes o que llegaren a edificarse en la finca que se fideicomete en garantía de este

PRÉSTAMO mercantil, con la entidad aseguradora de su elección y mientras la deuda exista. También tomará, si califica para ello, un seguro de protección crediticia por desempleo. De igual manera deberá ceder y endosar dichas pólizas a favor del ACREEDOR, así como a evidenciar la renovación de las mismas. d) 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, así mismo, 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 del crédito garantizado, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. La PARTE DEUDORA se compromete a pagar mientras la deuda subsista, una PÓLIZA DE DESEMPLEO, para cubrir el saldo del crédito garantizado, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. PÓLIZA DE SALDOS DEUDORES: 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. EL DEUDOR se compromete a mantener asegurado el inmueble dado en garantía con el Instituto Nacional de Seguros o la entidad aseguradora que en su oportunidad defina EL DEUDOR, las cuales deben cumplir con todos los requisitos de la ley, con las coberturas, montos de coberturas, acreencias, que el ACREEDOR solicite, obligándose también EL DEUDOR a presentar al ACREEDOR periódicamente los recibos de las primas de estos seguros. Los pagos que debe realizar EL DEUDOR en relación con dichas pólizas deberá realizarlos junto con la cuota mensual indicada, directamente en las oficinas centrales, sucursales o agencias del ACREEDOR en su condición de Agente Recaudador, si fuere aplicable al momento de hacer cada pago mensual de las cuotas convenidas y en adición a ellas. Queda expresamente establecido que la falta de cumplimiento total o parcial de lo anterior dará derecho al ACREEDOR, sin ulterior responsabilidad para éste, a pagar las pólizas y las renovaciones por cuenta de EL DEUDOR. En tal caso, los desembolsos efectuados por el ACREEDOR en la gestión de pago de las primas por seguros, le serán reintegrados por EL DEUDOR al ACREEDOR en forma inmediata, reconociéndole EL DEUDOR al ACREEDOR intereses equivalentes a la tasa de interés moratoria, según los términos y condiciones del presente préstamo. No obstante lo anterior, 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 dicha, lo cual LA PARTE DEUDORA acepta expresamente. El ACREEDOR se reserva el derecho de ampliar la cobertura de dichas pólizas en cuanto a su monto o los riesgos que cubre. Así mismo, durante todo el plazo del crédito y/o mientras la deuda exista, cada vez que EL DEUDOR cambie de entidad Aseguradora, reconoce su obligación de comunicarlo de forma inmediata al ACREEDOR proporcionándole para tales efectos el nombre de la nueva entidad Aseguradora, así como toda aquella información y/o documentación que el ACREEDOR le solicite en relación a la(s) nueva(s) póliza(s) así como las renovaciones de dichas pólizas. En este mismo sentido, se obliga EL DEUDOR a renovar por su cuenta y de forma oportuna todas aquellas pólizas que le hayan sido solicitadas por el ACREEDOR en el presente crédito, entendiendo plenamente EL DEUDOR que en todo momento deberá(n) la(s) finca(s) dada(s) en garantía en el presente crédito estar asegurada(s) con las pólizas y coberturas que el ACREEDOR le solicite. Manifiesta además EL DEUDOR que conoce y acepta que constituye(n) causal(es) devencimiento anticipado del préstamo, facultando al ACREEDOR para solicitar el pago completo del saldo adeudado de forma inmediata cuando se presente una, algunas o todas, tales como pero no limitadas a las siguientes causales: i) el incumplimiento de comunicar al ACREEDOR de forma inmediata cualquier cambio entidad Aseguradora, ii) la negativa de proporcionar al

ACREEDOR el nombre de la actual entidad Aseguradora,

iii) la negativa de entregar de forma inmediata al ACREEDOR toda aquella la información y/o documentación que el ACREEDOR le solicite en relación a la(s) nueva(s) póliza(s), iv) el incumplimiento de mantener asegurada(s) con las pólizas y coberturas que el ACREEDOR le solicite, de la(s) finca(s) dada(s) en garantía en el presente crédito con la nueva entidad Aseguradora; v) el incumplimiento de la renovación oportuna de las pólizas que el ACREEDOR le solicite con la nueva entidad Aseguradora; vi) el no pago completo y oportuno de las primas por las pólizas de seguro que el ACREEDOR le solicite con la nueva entidad Aseguradora; vii) el incumplimiento de endosar dichas pólizas a favor del ACREEDOR con la nueva entidad Aseguradora. EL DEUDOR(A), declara(n) bajo la fe del juramento, debidamente apercibido(s) de las penas con que la ley castiga el delito de perjurio, que ha(n) sido informado(s) por parte del ACREEDOR de forma oportuna, clara, precisa y con anterioridad a la suscripción del presente contrato de crédito, que: i) en la presente operación de crédito únicamente el (la) compareciente [.....] ha(n) suscrito el (los) siguiente(s) seguro(s): a) Seguro Patrimonial b) Seguro de Saldo Deudor, c) Protección Crediticia por Desempleo y será(n) quien(es) únicamente podrá(n) ser sujeto de una indemnización de las pólizas de seguro suscrita(s) en el tanto aplique la indemnización según las políticas de la empresa Aseguradora,

ii) que el ACREEDOR le(s) ha ofrecido a todos los obligados del presente contrato de crédito la suscripción del (los) seguro(s) que corresponde(n) y también que se ha explicado de forma amplia y precisa las implicaciones que tendría la no suscripción de la(s) póliza(s) de seguro de este crédito, iii) que quien(es) no haya(n) suscrito la(s) póliza(s) junto con la suscripción del presente contrato de crédito podrá(n) hacerlo en cualquier momento durante la vigencia del plazo del crédito, solicitud que hará (n) formalmente y por escrito al ACREEDOR, entendiendo que una vez suscrita la póliza deberá pagar junto con la cuota mensual del crédito aquella(s) suma(s) que corresponda(n) por concepto de pago de prima de la(s) póliza(s) de seguro así como el costo por concepto de gastos administrativos en la gestión de validación de la renovación de las pólizas de seguro, iv) que entiende(n) y acepta(n) a partir de la suscripción del (los) contrato(s) de póliza(s) de seguro y del pago de la(s) prima(s) de dicha(s) póliza(s), la vigencia de las pólizas quedan sujetas 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. v) que entiende(n) y acepta(n) que quien(es) no hayan suscrito la(s) póliza(s) de seguro(s) y pagado la(s) prima correspondiente(s) no tendrán derecho a ninguna indemnización relacionada a la(s) póliza(s) de seguro que no haya(n) contratado y pagado, debiendo cumplir solidariamente las obligaciones económicas pactadas en este crédito, vi) que el (los) deudor(es) asume(n) el compromiso de revisar constantemente y durante la vigencia del plazo del crédito que la(s) póliza(s) de seguro contratada(s) está(n) al día, con las coberturas correspondientes, y asumen de igual forma el compromiso de advertir al Acreedor si existe algún error, falencia o situación, que eventualmente pueda perjudicar a cualquiera de las partes de la contratación. Tanto la(s) parte(s) deudora(s) antes dicho(s) (as) así como el propietario registral de la finca antes dicha, conocen y aceptan, por haber sido informados de forma clara, previa y precisa, que en caso de incumplir con la obligación de comunicar el cambio de entidad Aseguradora y vigencia de póliza en los términos indicados en la presente cláusula, el Acreedor podrá, a su entera discreción: a) tener por vencido de forma anticipada el presente crédito y solicitar el pago total en sede judicial, o bien, podrá: b) contratar en cualquier momento, por las veces que sean necesarias y mientras la deuda exista, las pólizas de seguros que se requieran con la entidad Aseguradora de elección del Acreedor, por lo que irrevocablemente autorizan e instruyen al Acreedor a pagar las primas de las pólizas que este último elija de acuerdo a las políticas que regulan la actividad bancaria en Costa Rica, quedando plenamente autorizado el Acreedor a cargar de forma inmediata al saldo de la operación de crédito todas aquellas sumas pagadas por este concepto incluso, las sumas que formaran parte del saldo adeudado en caso de cobro administrativo y/o judicial; de igual forma, de ser necesario y para tales fines, el Acreedor queda ampliamente facultado para contratar la confección un nuevo avalúo sobre los bienes dados en garantía a efecto de determinar su valor actual de mercado y poder asegurarlos con las pólizas

de seguro y montos que considere pertinente, tomando para ello el valor actualizado del (los) inmueble(s), queda igualmente el Acreedor facultado para cargar el valor íntegro del costo del nuevo avalúo al saldo de la operación de crédito. Una vez que ELDEUDOR y/o propietario registral entreguen en forma debida al Acreedor la información relativas a las pólizas de seguro y el ACREEDOR lo considere pertinente, suspenderá el acreedor por su cuenta el pago de las primas por las pólizas de seguro obligándose al deudor y/o propietario registral a seguir pagando dichas pólizas junto con la cuota mensual del crédito, y en caso de nuevo incumplimiento el ACREEDOR podrá elegir a su entera discreción tener por vencida la obligación, o bien, contratar nuevamente las pólizas de seguros que correspondan y cargar el costo a la operación según se dijo anteriormente. e) De parte del DEUDOR, se asume el compromiso irrevocable, de que se mantendrá al día en el pago de los impuestos tales como, pero no limitados a impuestos municipales por bienes inmuebles e impuestos municipales por servicios públicos, y para el caso de fincas filiales, cuando aplique, al pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que deban de cancelarse a favor del Condominio, ya sean en ambos casos, actuales o futuros relacionados con el o los inmuebles dados en garantía en el presente crédito, La falta de cumplimiento total o parcial de esta obligación según corresponda, dará derecho al ACREEDOR de realizar cualquier pago que considere oportuno por cuenta del DEUDOR, y cargarlo a la operación de crédito, conservando para ello, el derecho de imputación de pago sobre las sumas que EL DEUDOR le entregue. Asimismo, el incumplimiento total o parcial de dicho pago según corresponda se considera causal de vencimiento anticipado. f) El no pago de una o más cuotas del PRÉSTAMO se considera causal de vencimiento anticipado y dando derecho al acreedor a tener por vencida en forma anticipada toda la deuda. g) EL DEUDOR otorga PODER ESPECIAL de forma amplia e irrevocable, de modo suficiente, por plazo indefinido, de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil a favor del ACREEDOR para que en su condición de ACREEDOR de la presente operación de crédito y beneficiario en el caso de pólizas de seguros, solicite la información que considere necesaria tanto por escrito, correo electrónico o por teléfono relacionada a la póliza de seguro que corresponda al crédito que en este acto se otorga. Quedo ampliamente facultado el ACREEDOR para liberar la confidencialidad de la información que mantienen las entidades aseguradoras o los intermediarios de seguros sobre el contenido de las pólizas de seguros que no se limita únicamente a las condiciones particulares, tal como, pero no limitada a la vigencia, las coberturas, la suma asegurada, los intereses asegurados, las primas pagadas y los beneficiarios e inclusive a solicitar duplicados de la póliza y copias de los recibos de renovación de la póliza. EL DEUDOR adquiere el compromiso irrevocable de mantener vigente este poder especial en las condiciones dichas y mientras la deuda exista. La finalidad de este poder especial es poder mantener un adecuado control de las coberturas del riesgo objeto de crédito de acuerdo con la regulación financiera.

OTRAS CONDICIONES: i) Durante el plazo del presente PRÉSTAMO mercantil, EL DEUDOR se obliga a no cambiar el destino de la propiedad dada en garantía por medio del CONTRATO DE FIDEICOMISO, sin el consentimiento previo, expreso y por escrito del ACREEDOR. EL DEUDOR se compromete a que en caso que varíe el destino del bien dado en garantía, por haber sido autorizado previamente por el ACREEDOR, procederá a realizar las modificaciones necesarias para el seguro del bien con el nuevo destino, aún y cuando eso pueda implicarle un aumento en el costo del seguro; ii) 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. El costo del mantenimiento y/o inspecciones del inmueble, correrá por cuenta de la PARTE DEUDORA, la que autoriza irrevocablemente a que en caso de no cubrir dicho costo, este sea incluido en la próxima cuota de una su operación. iii) 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. iv) 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. vi) 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. vii) Grupos de intereses económicos: La PORTE 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. viii) 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. 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 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. CLAUSULA DE INFORMACION GENERAL: . Manifiesta EL DEUDOR, que declara bajo la fe de juramento, debidamente apercibido de las penas con que la ley castiga el delito de perjurio, que acepta haber sido informado de forma clara y precisa por parte del ACREEDOR acreedor sobre los alcances del avalúo realizado a la(s) finca(s) antes descrita(s), cuyo único fin es determinar su valor de mercado entendiéndose como el precio estimado que obtendría la entidad en caso de la venta del activo bajo las condiciones actuales del mercado (loan to value), considerándose

para establecerlo el valor de mercado estimado del terreno y de la edificación, cuando corresponda, el detalle que justifique el cálculo del valor de mercado, año de construcción cuando corresponda, el grado de mantenimiento o conservación en que se encuentra, ubicación y el grado de liquidez, así como las afectaciones a que está sujeto (servidumbres, declaratorias de patrimonio arquitectónico o histórico, zonas protegidas, entre otras), consecuentemente eximen de toda responsabilidad al ACREEDOR por eventuales controversias que puedan surgir tales como pero no limitadas a temas registrales, catastrales, judiciales, constructivos, cumplimiento de garantías, permisos de construcción, vicios ocultos, ya que entiende y acepta que cada una de ellas debe de dilucidarse con el Vendedor, Desarrollador o quien corresponda según sea el caso. CASOS DE INCUMPLIMIENTO: El DEUDOR conviene y acepta que la no inscripción en el Registro Público de la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria de la finca antes dicha por causas imputables al DEUDOR, tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el inmueble que se da en garantía; al igual que el no pago en tiempo y forma de los impuestos municipales por bienes inmuebles, servicios municipales, y cuotas ordinarias y extraordinarias que deban de hacerse al condominio cuando correspondan, sobre los activos o de cualquier otra naturaleza que pesen sobre el inmueble que se da en garantía, al igual que la falta de cumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pecuniarias o no pecuniarias a cargo del DEUDOR y que se estipulan en el presente documento, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida en forma anticipada la obligación y exigible toda la deuda. En caso de incumplimiento, el DEUDOR expresamente se sujeta al procedimiento de remate establecido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO que garantiza el presente CONTRATO DE CRÉDITO. Manifiesta EL PROPIETARIO REGISTRAL de calidades antes dichas, bajo la fe del juramento, que sobre la finca dada en garantía en este préstamo mercantil, no existe ninguna otra operación de crédito con terceros en la cual se haya adquirido alguna obligación dineraria y en la cual se comprometa la finca que se describirá más adelante, portanto garantiza que dicha finca no tiene otros pasivos, obligaciones, contratos o cualquier clase de compromisos contractuales o extracontractuales, a favor terceros. Manifiesta y se obliga que cualquier deuda que surgiere, de la índole que fuese, y que se hubiese adquirido o gestado con anterioridad al día de hoy, y que como consecuencia de la misma se imposibilite o dificulte temporal y/o permanentemente la inscripción de la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria de la finca dada en garantía en favor del ACREEDOR a realizar la cancelación de dichas sumas en su totalidad de forma inmediata, caso contrario queda facultado el ACREEDOR a interponer las acciones legales que correspondan. Hace la presente declaración jurada advertido de las penas por perjurio, que prevé el Código Penal y reitera que los datos son legítimos y verdaderos, y que los ha dado bajo fe de juramento. Manifiesta EL PROPIETARIO REGISTRAL bajo la fe del juramento, que no existe ninguna operación de crédito con terceros en la cual se haya adquirido alguna obligación dineraria y en la cual se comprometa la finca que se describirá más adelante, por tanto garantizo que dicha finca no tiene otros pasivos, obligaciones, contratos o cualquier clase de compromisos contractuales o extracontractuales, a favor terceros, por lo que manifiesto y me obligo que cualquier deuda que surgiere, de la índole que fuese, y que se hubiese adquirido o gestado con anterioridad al día de hoy, y que como consecuencia de la misma se imposibilite o dificulte temporal y/o permanentemente la inscripción de la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria de la finca dada en garantía a favor del ACREEDOR se obliga a realizar la cancelación de dichas sumas en su totalidad de forma inmediata, caso contrario queda facultado el ACREEDOR a interponer las acciones legales que correspondan. Hace la presente declaración jurada advertido de las penas por perjurio, que prevé el Código Penal y reitera que los datos son legítimos y verdaderos, y que los ha dado bajo fe de juramento. De igual forma manifiesta EL PROPIETARIO REGISTRAL Y EL DEUDOR, conocer y aceptar que como parte del proceso de formalización y en caso de existir sumas pendientes de pago a favor de terceros, tales como pero no limitadas a créditos hipotecarios, responsabilidades dentro de fideicomisos y/o proceso(s) cobratorio(s) relacionados con la(s) finca(s) dada(s) en garantía, con la firma del presente documento queda autorizado de forma expresa al ACREEDOR a no desembolsar la totalidad del monto del remanente hasta tanto: a) se haya demostrado que la(s) operación(es) de crédito y/o deuda(s) se ha(n) cancelado en su totalidad, por tanto y en virtud de lo anterior, me obligo a entregar al ACREEDOR el correspondiente recibo de pago con evidencia de cancelación de la totalidad del saldo de la deuda o bien pago total de la responsabilidad asignada a la finca que se da en garantía cuando corresponda; queda facultado el

ACREEDOR a su entera discreción de igual forma solicitar formal constancia de cancelación de saldo y/o responsabilidad según corresponda o, b) hasta que se haya firmado la(s) escritura(s) de cancelación de hipoteca(s) o firmado la escritura de liberación y devolución para el caso de la(s) finca(s) fideicometida(s) a favor del Fideicomitente según sea el caso, o bien finiquito(s) que corresponda(n), todo lo anterior a entera discreción del ACREEDOR. En virtud de lo anterior, EL DEUDOR de calidades antesdichas, manifiesta su conformidad por haber sido informado de forma previa, clara, precisa y expresa por parte del ACREEDOR que es su obligación el pago completo y oportuno de la cuota mensual de principal e intereses, así como los seguros correspondientes de este crédito en la forma pactada, lo anterior con total independencia de la fecha en que el ACREEDOR realice el desembolso, sea este en forma total o parcial. CESIÓN DEL CRÉDITO: De conformidad con el artículo cuatrocientos noventa y uno del Código de Comercio, y cuatrocientos ochenta y tres, y un mil ciento cuatro del Código Civil, el DEUDOR autoriza expresa e irrevocablemente al ACREEDOR para que, en cualquier momento, y dentro del plazo del PRÉSTAMO, ceda a un tercero con domicilio en Costa Rica o en el extranjero, el presente crédito, renunciando a la notificación de dicha cesión. NOTIFICACIONES, COMUNICACIONES Y REQUERIMIENTOS: De conformidad con la Ley de Notificaciones Judiciales, las partes dejan señalada la dirección ya indicada para el caso de una eventual notificación, sea esta judicial o extrajudicial, así como para cualquier comunicación o requerimiento, la cual se tendrá como válida si es notificada en la dirección que ha quedado consignada en este contrato y que todas las partes manifiestan conocer y aceptar. Asimismo, las partes acuerdan que la eventual nulidad, ineficacia, o falta de validez, de cualquiera de las cláusulas de esta escritura, no implicará la del resto de las cláusulas las cuales se mantendrán en vigencia, entendiéndose cuando se hable de "documento" el presente donde consta el contrato de crédito, y el fideicomiso, el cual a su vez contendrá como si fuera parte del mismo la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria mediante la cual se traspasa al Fiduciario el bien dado en garantía. – GARANTÍA: En garantía del principal adeudado, intereses corrientes por todo el plazo de la presente obligación, intereses moratorios en su caso, primas de pólizas de seguros, e interés sobre las mismas, las costas procesales y/o personales de la eventual ejecución y de todas las demás obligaciones que el DEUDOR adquiere, éste constituye a favor del ACREEDOR un FIDEICOMISO DE GARANTÍA, según los términos y estipulaciones que se indican de seguido.. II. CONSTITUCIÓN DE CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA: Manifiestan los contratantes que suscriben en forma irrevocable el presente Contrato de Fideicomiso de Garantía, que se registrará por las siguientes cláusulas y normas: ANTECEDENTES: Que [...] en adelante denominado indistintamente como "EL ACREEDOR", ó "EL FIDEICOMISARIO ACREEDOR", otorgó a favor de [...] un crédito bajo las condiciones establecidas en la primera parte de este documento, y para los efectos de este contrato denominado "EL CRÉDITO GARANTIZADO", por [...] DÓLARES, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América. Que en virtud de lo anterior, los comparecientes suscriben en forma irrevocable el presente Contrato de Fideicomiso de Garantía, que se registrará por las siguientes cláusulas y normas: PRIMERO – DEL NOMBRE: Con el propósito de identificar y separar la actividad del Fideicomiso de la del Fiduciario y la propia del Fideicomitente, el mismo se denominará "FIDEICOMISO - [...] – [...] – DOS MIL [...]", y constituye un Fideicomiso de Garantía, con cláusula testamentaria cuando la contenga. SEGUNDO – DE LOS SUJETOS: Los sujetos del presente contrato son los siguientes: A) DEUDOR Y/O FIDEICOMITENTE CESIONARIO: [...] B) EL FIDEICOMITENTE: [...] que desde ya manifiesta por medio de su representante, que consiente en el traspaso y que el mismo sea garantía del crédito del DEUDOR. C) FIDUCIARIO las partes designan a: CREDIBANJO, SOCIEDAD ANÓNIMA, D) FIDEICOMISARIO ACREEDOR: [...]. TERCERO – DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO: El Fideicomiso tendrá como finalidad: A) Garantizar al Fideicomisario Acreedor, el cumplimiento y debido pago del préstamo concedido a favor del DEUDOR, según lo establecido en este documento; B) Garantizar al Fideicomisario Acreedor, que mientras existan saldos sobre el crédito otorgado, el bien fideicometido que responde por tales saldos permanecerá en propiedad fiduciaria y en custodia del Fiduciario; C) Que en caso de incumplimiento de los términos y condiciones del préstamo, o demás obligaciones, por parte del DEUDOR o del FIDEICOMITENTE cuando ello aplique, proceda el Fiduciario a vender el inmueble que se traspasa al presente fideicomiso. Si el producto de la venta del bien no alcanza para cancelar la obligación, el Fideicomisario podrá interponer los recursos

y/o acciones legales necesarias en contra del DEUDOR, quien se da por enterados y acepta en este momento dicha disposición; D) Que en caso de cumplimiento en la cancelación total del crédito por parte del DEUDOR, el Fiduciario proceda, según corresponda: i) traspasar el bien aquí recibido a favor del DEUDOR, ii) traspasar el bien aquí recibido a quien se instruya de conformidad con la cesión de derechos de la Cláusula K que se indica más adelante, o iii) a mantenerlo en Fideicomiso para los efectos de lo establecido en la cláusula testamentaria, en caso de que hubiera. CUARTO – DEL BIEN FIDEICOMETIDO: Para cumplir con el fin del presente Fideicomiso de Garantía, el FIDEICOMITENTE traspasó en propiedad fiduciaria CREDIBANJO, SOCIEDAD ANÓNIMA quien por medio de su representante aceptó, la finca inscrita en el Registro Inmobiliario Provincia de [.....] que se describe así: matrícula número [.....], cuya naturaleza es [.....], situada en el Distrito [.....] Cantón [.....] de la provincia de [.....], que colinda al norte [.....], al sur [.....], al este [.....]; al oeste [.....], mide [.....], plano catastrado número [.....]. La finca se encuentra libre de anotaciones judiciales y gravámenes hipotecarios y con los impuestos de toda clase al día, y cuotas condominales soportando el gravamen [.....] que a hoy indica el Registro. El traspaso en propiedad fiduciaria antes mencionado consta en la escritura pública número [.....] otorgada ante el Notario Público [.....] en el tomo [.....] de su protocolo escritura de las [.....] horas del día [.....] de [.....] del año [.....] siendo dicha escritura de traspaso en propiedad fiduciaria parte integral del presente contrato de Fideicomiso de Garantía. El inmueble fideicometido, se traspasa en propiedad fiduciaria, pero permanecerá en depósito gratuito del DEUDOR y/o el FIDEICOMITENTE, según corresponda, por mera tolerancia de su propietario, y con poder para utilizarlo. Es entendido y expresamente convenido, que el bien dado en fideicomiso responde tanto por el crédito indicado, como por todas sus eventuales ampliaciones y modificaciones, y abarca todas las mejoras y construcciones que se realicen en el futuro en el inmueble traspasado. En caso de efectuarse la ejecución del presente fideicomiso, por cualquiera de las causas indicadas en este documento, el Fiduciario procederá con el desahucio administrativo, de conformidad con lo indicado en el artículo ciento tres siguientes y concordantes de la Ley número nueve mil trescientos cuarenta y dos denominada Código Procesal Civil. Si de las inspecciones realizadas por el Fideicomisario Acreedor resultare una desmejora importante en el bien fideicometido, que motivare un descenso en su precio, el Fideicomisario Acreedor podrá a través del Fiduciario, solicitar al FIDEICOMITENTE y/o al DEUDOR, según aplique, la constitución de garantías adicionales para cubrir el faltante o a su discreción, solicitar al Fiduciario la ejecución del fideicomiso. Si la ejecución se produce, el producto de la venta de la finca fideicometida se aplicará como se indica adelante en este contrato, o a elección del Fideicomisario Acreedor, podrá mantenerse dicho producto como patrimonio fideicometido para continuar con el fin del presente fideicomiso. QUINTO – DEL FIDUCIARIO: A) DE LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES: a) El Fiduciario no podrá aceptar la afectación de cualquier manera del bien en fideicomiso, la cancelación del contrato ni la modificación del plazo sin la autorización previa del Fideicomisario Acreedor, estableciendo éste de previo la forma en que tal autorización debe ser concedida; b) El Fiduciario no está obligado a darle seguimiento al estado de las operaciones de crédito citadas, pero deberá mantener en el expediente del contrato de fideicomiso copia de los avisos de atraso que le remita el Fideicomisario Acreedor; c) Tanto el FIDEICOMITENTE como el FIDEICOMISARIO exoneran al FIDUCIARIO y a sus funcionarios de cualquier reclamo, queja, demanda, acción o responsabilidad por el cumplimiento de lo establecido en este contrato; d) Para el caso en que terceras personas pretendieran derechos sobre el bien fideicometido, el Fiduciario ejercerá aquellas acciones que estime necesarias para su defensa, debiendo además notificar por escrito tal situación al Fideicomitente y al Fideicomisario Acreedor, para que ellos por su cuenta realicen la mejor defensa para sus intereses, en todo caso, el DEUDOR deberá reintegrar al Fiduciario aquellos gastos en que incurra para el cumplimiento de lo aquí indicado, y de no ser así tiene derecho el Fiduciario de liquidar parcial o totalmente el patrimonio fideicometido a efectos de cobrarse dichas erogaciones. B) DE LAS INSTRUCCIONES DEL FIDUCIARIO: El Fiduciario se sujetará a lo antes establecido y a las siguientes instrucciones: a) TRASPASO DEL BIEN FIDEICOMETIDO: Luego de que transcurra el plazo del préstamo mercantil, y siempre y cuando se encuentre totalmente cancelada la obligación del DEUDOR con el Fideicomisario Acreedor, y exista la expresa autorización de éste, el Fiduciario traspasará el bien: i) a favor del DEUDOR, ii) o bien a favor de quien se instruya de conformidad con la cesión de derechos de la Cláusula K que se indica más adelante, o iii) a mantenerlo en Fideicomiso para los efectos

de lo establecido en la cláusula testamentaria, en caso de que hubiera; b) VENTA DEL BIEN: Ante el atraso en el pago de una o más mensualidades de capital e intereses, del préstamo indicado, por parte del DEUDOR, del incumplimiento en el pago total de la cuota mensual y los seguros correspondientes, por parte del DEUDOR, o bien el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones pecuniarias o no contraídas por esta y/o el FIDEICOMITENTE, el Fideicomisario Acreedor notificará por escrito al FIDEICOMITENTE y EL DEUDOR, quienes tendrán quince días hábiles para normalizar la situación. De lo contrario el Fideicomisario Acreedor notificará al Fiduciario el cual es instruido irrevocablemente por el FIDEICOMITENTE y por EL DEUDOR para que proceda con la venta del patrimonio Fideicometido de acuerdo con el siguiente procedimiento: Uno) El bien fideicometido será ofrecido por una base equivalente al saldo adeudado de la deuda garantizada al momento de la ejecución según liquidación del Fideicomisario Acreedor que al efecto se presente. Dos) El Fiduciario, procederá a publicar un aviso en un periódico de circulación nacional, donde haga la oferta de venta, indicando los términos que estime necesarios en cuanto a precio y características del bien según se indique en el Registro Nacional, sección Inmuebles, tales como pero no limitados a: naturaleza, ubicación, linderos, medida, plano catastrado, gravámenes y/o anotaciones, y cualquier otra que conforme a la ley sea esencial para tal fin, Señalando la fecha límite para la recepción de ofertas y el día y hora en que se realizará la subasta. Tres) La venta la realizará el Fiduciario directamente y de lo cual se dejará constancia mediante formal acta notarial que será confeccionada por el Notario Público elegido de forma exclusiva por la Fiduciaria, acta notarial en la cual se hará constar ahora, la fecha y el lugar fijado para llevar a cabo la venta según las condiciones indicadas en el Edicto publicado, poniendo la Fiduciaria todo su empeño para lograr el mejor precio posible. Cuatro) De no haber postores oferentes, el Fiduciario realizará un segundo remate con un intervalo de quince días hábiles después de haberse celebrado el primer remate, con una rebaja del veinticinco por ciento de la base original. En caso de ser necesario realizar un tercer remate, con un intervalo de quince días hábiles después de haberse celebrado el segundo remate, éste se llevará a cabo por el cincuenta por ciento de la base original. En adelante, y para los demás intentos, si se dan, la subasta se realizará al mejor postor sin sujeción de base. Cinco) A partir del primer remate, el Fideicomisario Acreedor podrá adjudicarse el bien fideicometido por la base. Seis) El bien podrá ser comprado por quien realice la mejor oferta, ya sea por terceros, por el FIDEICOMITENTE, o bien podrá ser recibido en pago por el Fideicomisario Acreedor en caso de que no existan ofertas, ello en abono al crédito. Siete) Para participar en la subasta, cualquiera que ella sea, dentro de la hora inmediata anterior a la apertura de ofertas, el postor deberá depositar ante el FIDUCIARIO un cincuenta por ciento del precio base del bien fideicometido, mediante cheque certificado o cheque de gerencia a la orden del FIDUCIARIO; si no hiciera tal depósito, o si LA FIDEICOMISARIA no lo hubiera relevado de esa obligación parcial o totalmente por cualquier razón, el postor no podrá participar en la subasta respectiva. Queda exento de la obligación de depósito previo LA FIDEICOMISARIA. Ocho) Cuando algún participante se adjudique los bienes fideicometidos en cualquiera de los remates, deberá pagar al FIDUCIARIO el precio total ofrecido, dentro de los tres días hábiles siguientes, mediante transferencia electrónica, cheque certificado o de gerencia de cualquiera de los bancos del Sistema Bancario Nacional. Nueve) En el caso de que cualquier adjudicatario en cualquiera de los remates no hiciera el pago total y efectivo del precio ofrecido en la subasta respectiva dentro del plazo indicado, éste se tendrá por insubsistente y el FIDUCIARIO entregará un treinta por ciento del depósito a LA FIDEICOMISARIA como indemnización fija de daños y perjuicios, y el resto en abono a los créditos a efecto de que ésta lo abone al pago de las sumas adeudadas; c) LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO: Una vez cancelado el préstamo totalmente, se tendrá por liquidado definitivamente el Fideicomiso de Garantía. En caso de que no se haya realizado la venta del bien, éste será entregado y traspasado: i) a favor del DEUDOR, ii) a favor de quien se instruya de conformidad con la cesión de derecho de la Cláusula K que se indica más adelante, o iii) a mantenerlo en Fideicomiso para los efectos de lo establecido en la cláusula testamentaria, en caso de que hubiera; d) EL PRODUCTO DE LA VENTA: El Fiduciario aplicará el producto de la venta indicada en el punto anterior, en el siguiente orden: Uno) A la comisión del Fiduciario y gastos relacionados con la eventual venta del bien, así como cualquier otro gastos en que tanto la Fiduciaria como el Fideicomisario Acreedor hayan incurrido; Dos) A los intereses corrientes y moratorios que estuvieren pendientes de pago; y Tres) El excedente al pago de cualquier saldo de la obligación. Si con el producto de la

venta se cancelaren en su totalidad todas las sumas adeudadas en relación con el préstamo mencionado y hubiese alguna suma sobrante, se procederá conforme lo regule y disponga la Ley Número cuatro mil seiscientos treinta y uno así como el Reglamento sobre la Distribución de Utilidades por la Venta de Bienes Adjudicados. Corresponderá al Fideicomisario Acreedor la imputación de los pagos recibidos del Fiduciario. De quedar pendiente de liquidar algún saldo, éste será cubierto por el DEUDOR directamente al Fideicomisario Acreedor, quedando por tal hecho el Fiduciario, libre de toda responsabilidad. El Fiduciario no será responsable si el producto de la venta no alcanza para la cancelación total de la operación. SEXTO – DEL FIDEICOMITENTE Y EL DEUDOR: A) EL FIDEICOMITENTE y EL DEUDOR renuncian irrevocablemente a modificar las condiciones del presente contrato. Podrán rescindirlo antes del plazo, pero para ello deberá el DEUDOR pagar en su totalidad las sumas adeudadas en virtud del crédito, al igual que toda suma que se encontrare pendiente por concepto de intereses, comisiones, honorarios notariales, timbres registrales, impuestos de traspaso, demás gastos y costos que estuvieren pendientes de pago en relación con el mismo;

B) El DEUDOR se obliga a mantener debidamente aseguradas según lo indicado anteriormente, las edificaciones que existan o llegaren a existir en la propiedad objeto de este fideicomiso, darle el mantenimiento necesario y mantener al día el pago de los seguros, tasas e impuestos tales como, pero no limitados a impuestos municipales por bienes inmuebles e impuestos municipales por servicios públicos, y para el caso de fincas filiales, cuando aplique, al pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que deban de cancelarse a favor del Condominio, ya sean en ambos casos, actuales o futuros relacionados con el o los inmuebles dados en garantía en el presente crédito, así como al pago del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda regulado en la Ley número ocho mil seiscientos ochenta y tres, cuando corresponda, efectos de que la misma tenga las mejores condiciones de conservación y valor del mercado. Asimismo, el DEUDOR se obliga a pagar, junto con la cuota del crédito, los impuestos por bienes inmuebles y servicios públicos correspondientes por la propiedad Fideicometida, para lo cual procederán a entregar dichas sumas al Fiduciario, para que este realice dichos pagos, siendo que el Fiduciario queda autorizado desde ya para solicitar al Acreedor que proceda a realizar los débitos necesarios, en forma automática, de la cuenta del DEUDOR con el Acreedor, para la cancelación de dichas sumas, pudiendo incluso realizar el débito para cubrir por adelantado el equivalente al pago de dos trimestres de esos impuestos. De igual forma las partes autorizan e instruyen al Fiduciario para que, en función del aumento de la base imponible con ocasión de la declaración municipal y pago del impuesto de bienes inmuebles así como del pago de impuesto de servicios públicos, aumente la suma mensual que por concepto de dichos impuestos debe pagar el DEUDOR junto con la cuota mensual del crédito; el no pago de dicho aumento en la cuota mensual en los términos dichos por parte del DEUDOR faculta al ACREEDOR a tener por vencida de forma anticipada la deuda y solicitar el pago total, lo anterior sin perjuicio del derecho de imputación de pagos de la ACREEDORA; C) EL FIDEICOMITENTE y EL DEUDOR se comprometen a comunicar al Fiduciario en forma inmediata cualquier situación que perjudique al bien fideicometido o la buena marcha de este fideicomiso; D) Corresponde al FIDEICOMITENTE y al DEUDOR, según corresponda, pagar de inmediato al Fiduciario aquellas sumas de dinero que constituyan sus honorarios en la forma aquí pactada, así como todos aquellos gastos referentes a avalúos de la(s) finca(s) fideicometida(s), constitución de este fideicomiso y su terminación, venta y liquidación de activos del fideicomiso en ejecución de su propósito y todos los que resulten de la administración y ejecución del fideicomiso. El giro deberán hacerlo el FIDEICOMITENTE y/o el DEUDOR según corresponda, con el solo aviso del Fiduciario, sin que quepa discusión de ninguna naturaleza para proceder al giro respectivo, con la obligación del Fiduciario de mantener detalle documental de las partidas a cubrir. De igual forma, tanto el DEUDOR como el FIDEICOMITENTE CESIONARIO o FIDEICOMITENTE ORIGINAL según corresponda, reconocen su obligación y adquieren el compromiso irrevocable que, una vez que se hayan cancelado todas las obligaciones pecuniarias o no indicadas en el presente fideicomiso, contarán con un plazo máximo no prorrogable de treinta días hábiles en donde deberán comparecer ante el Notario Público de su elección para formalizar la escritura pública de devolución del bien fideicometido a favor del Fideicomitente original o Fideicomitente Cesionario según corresponda, lo anterior de conformidad con el artículo seiscientos sesenta y dos del Código de Comercio, en cuyo caso deberá el DEUDOR ó el

FIDEICOMITENTE CESIONARIO cancelar de forma inmediata y por su cuenta exclusiva todas aquellas sumas por concepto de timbres registrales, impuesto de traspaso y honorarios legales que correspondan para lograr la debida inscripción registral a sunombre. En caso de incumplimiento de lo indicado en el párrafo anterior, las partes deberán cancelar a favor del FIDUCIARIO la suma mensual correspondiente al CERO PUNTO SETENTAY CINCO POR CIENTO del valor fiscal de cada bien traspasado en propiedad fiduciaria, MAS el impuesto de valor agregado (IVA) que corresponde pago que necesariamente deberá de realizarse en dólares exactos, moneda corriente de los Estados Unidos de América, por cada mes que cada bien traspasado en propiedad fiduciaria, se mantenga inscrita en propiedad fiduciaria, no pudiendo exceder el plazo máximo de SEIS MESES pero no pudiendo ser en ningún casodicho pago mensual inferior a cien dólares exactos, moneda corriente de Estados Unidos de América por cada bien traspasado en propiedad fiduciaria, constituyendo dicho porcentaje la suma mensual a que tiene derecho la Fiduciaria para cubrir sus costos de administración. En el caso que haya transcurrido el plazo de SEIS MESES antes indicado verificando la FIDUCIARIA que los bienes traspasados en propiedad fiduciaria aún se mantienen a su nombre en el Registro Nacional, las partes desde ya autorizan e instruyen irrevocablemente al FIDUCIARIO para que proceda con la venta de los bienes que aún se mantengan traspasados en propiedad fiduciaria, siguiendo para ello el procedimiento indicado en la Cláusula Quinta, inciso B) del presente Contrato de Fideicomiso de Garantía. La Fiduciaria queda facultada para que una vez sea cancelada la totalidad de dicha suma por costos de administración a comparecer ante el Notario Público a firmar la escritura de devolución del bien fideicometido en los términos dichos. Es entendido que, siempre que se exprese en este contrato la obligación de un pago a realizar por el FIDEICOMITENTE y por el DEUDOR, ello significa que tal pago lo es por su cuenta y que deberá hacerlo con fondos propios o tomándolos del fideicomiso, para lo cual autoriza desde ya al Fiduciario, para que los tome, en caso de que existan fondos suficientes. Igualmente, corresponde al FIDEICOMITENTE, pagar los impuestos, tasas, planillas, cargas sociales, seguros, erogaciones y cualesquiera otros gastos que demandare la administración de la finca fideicometida y su aplicación a los fines del fideicomiso. Se entiende que en aquellos casos en los que se haya acordado que el bien fideicometido no sea devuelto al FIDEICOMITENTE una vez cancelado el crédito al Fideicomisario Acreedor, la obligación de pagar los gastos o sumas referidas anteriormente corresponde sólo al DEUDOR; E) Si por causas imputables al FIDEICOMITENTE, la finca no pudiere ser traspasada al Fiduciario, o si al finalizar el presentecontrato, no pudiere ser traspasada al FIDEICOMITENTE o al DEUDOR, o a la persona que corresponda, deberán indemnizar al Fiduciario por los gastos y erogaciones que ello le ocasionare, incluyendo el pago de sus honorarios, de conformidad con lo dispuesto al respecto en este contrato, salvo causas de fuerza mayor o caso fortuito; F) el FIDEICOMITENTE y/o el DEUDOR, para el caso de que se vaya a realizar alguna construcción en la propiedad fideicometida, deberá tomar aquellas medidas necesarias en protección de sus trabajadores, lo cual incluye el pago de los correspondientes seguros a favor de éstos; G) Si en razón de que así estuviera pactada la cesión de derechos del FIDEICOMITENTE a favor del DEUDOR, aquellas obligaciones que le correspondieren al primero, serán asumidas sin discusión por el segundo, de ahí que en este documento se pueda hacer referencia a ambos o a uno sólo de ellos; pero siempre ello es en el entendido de que si hubiere operado la cesión de derechos a favor del DEUDOR, este es el obligado a cumplir con las obligaciones que inicialmente fueran naturales para el FIDEICOMITENTE. Si la cesión de derechos hubiere operado, aquellas notificaciones o comunicaciones que debieran hacerse al FIDEICOMITENTE, ahora serían realizadas al DEUDOR. SÉTIMO – DEL FIDEICOMISARIO: A) El Fideicomisario Acreedor tendrá derecho, corriendo por cuenta del DEUDOR los gastos que ello implique, a realizar inspecciones al bien fideicometido al menos cada dos años o cuando las considere oportunas sobre la propiedad entregada en fideicomiso, verificar el mantenimiento que la misma reciba y el pago oportuno y calidad de los seguros con que haya sido cubierta, ya sea por medio de su Sección de Crédito, la Auditoría Interna o Externa, que se contratara para ésta u otras inspecciones, en cuyo caso notificará por escrito al Fiduciario y al Fideicomitente tal decisión con indicación de los nombres y números de cédulas de los funcionarios designados para llevarlo a cabo; B) Tanto el Fiduciario como el Fideicomisario Acreedor no tendrán ninguna responsabilidad sea cual fuere la índole, de las obras que por construcciones, reparaciones o remodelaciones se realicen en el inmueble fideicometido, así como tampoco responderán por defectos de construcción, desastres

naturales, o cualquier otra causa imputables al hombre o a la naturaleza, reclamos laborales ni profesionales, nuevos avalúos fiscales del inmueble, o cualquier responsabilidad que represente consecuencias pecuniarias, anotaciones o gravámenes judiciales. La responsabilidad de la construcción de cualquier obra, reparación o remodelación que se realicen en el inmueble fideicometido será del FIDEICOMITENTE y/o del DEUDOR y quedarán en beneficio del inmueble sin que el FIDEICOMITENTE pueda exigir reembolso alguno por estos conceptos; C) De ninguna forma será responsable el Fiduciario, ni el Fideicomisario Acreedor, de las condiciones registrales, topográficas, geológicas, catastrales o cualesquiera otras, del bien fideicometido; ni tampoco lo es por la calidad, o condiciones técnicas, estructurales, arquitectónicas, o de cualquier otra especie, de las construcciones o edificaciones que se encuentren en el bien fideicometido. La revisión, y aprobación de todas estas condiciones, son obligación exclusiva del DEUDOR, quien manifiesta que ha realizado las revisiones correspondientes antes de la firma de este contrato y que se encuentra conforme. OCTAVO – NORMAS DE CARÁCTER GENERAL: A) Este contrato podrá terminarse por: a) La cancelación total de las deudas;

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

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

partes se someten en forma voluntaria e incondicional. El conflicto se dilucidará de acuerdo con la legislación costarricense. El lugar del arbitraje será el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. El arbitraje será resuelto por un tribunal arbitral conformado por tres árbitros. Los árbitros serán designados por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. El laudo arbitral se dictará por escrito, será definitivo, vinculante para las partes e inapelable, salvo recurso de revisión o de nulidad. Una vez que el laudo se haya dictado y adquirido firmeza, producirá los efectos de cosa juzgada material y las partes deberán cumplirlo sin demora. Quien funja como conciliador no podrá integrar el tribunal arbitral en el mismo asunto. Los procesos y su contenido serán absolutamente confidenciales. Los gastos relacionados con el proceso de conciliación y arbitraje, incluyendo los honorarios del conciliador y de los árbitros, los asumirán las partes en igual proporción, salvo que en el acuerdo conciliatorio o en el laudo arbitral se disponga otra cosa. Cada una de las partes cubrirá los honorarios de sus abogados y asesores. Todo esto sin perjuicio de la obligación de reembolso de cualquier gasto que le corresponda pagar a la parte perdedora a favor de la parte ganadora. Para estos efectos, el laudo deberá condenar a la parte perdedora al pago de esos gastos, incluidos los honorarios profesionales de asesores legales. De conformidad con lo pactado por las partes, en vista de que el inmueble fideicometido ha sido traspasado al fiduciario, pero permanece en depósito gratuito del fideicomitente por mera tolerancia de su dueño, su eventual desalojo deberá tramitarse mediante un desahucio administrativo, sin que a este punto le resulte aplicable la presente cláusula arbitral; H) Para cumplir con el fin del Fideicomiso, el FIDEICOMITENTE traspasa al Fiduciario, en propiedad fiduciaria, sin pago de suma alguna, libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones y con los impuestos territoriales y municipales al día, la finca descrita en la cláusula cuarta anterior. El traspaso de la finca Provincia de [.....] matrícula número [.....] se estima en la suma de [.....] COLONES, moneda de curso legal de la República de Costa Rica. Esta estimación lo es únicamente para efectos fiscales y no representan el monto por el cual responde la propiedad fideicometida, ya que los mismos están compuestos por el saldo insoluto adeudado al fideicomisario acreedor, en virtud del préstamo específico mencionado; I) Notificaciones: Para los efectos del presente contrato, las partes señalan para oír notificaciones las direcciones ya indicadas en este documento; J) El Fiduciario por este medio otorga PODER ESPECIAL de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil por plazo indefinido a favor de [.....] a efectos de que pueda en su nombre realizar toda clase de trámites, procesos, y gestiones, tendientes a obtener la prestación de los servicios básicos de agua, luz, electricidad, telefónicos, y municipales que correspondan para la propiedad dada en fideicomiso, pudiendo firmar para ello aquellos formularios o solicitudes que las autoridades u órganos administrativos provean o soliciten para tales efectos. No obstante, el pago de dichos servicios públicos y municipales, será obligación exclusiva del DEUDOR, quien deberá mantenerlos al día, quien además debe asegurarse de que los recibos salgan a su nombre, y no a nombre del Fiduciario. Tanto el Fiduciario como el Fideicomisario del presente Fideicomiso, manifiestan conocer y aceptar, sin restricción alguna, la cesión de derechos, responsabilidades y obligaciones antes realizada. K) De la Declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales: El Fiduciario, de conformidad con la regulación vigente, será el único responsable de la presentación de la declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF) del presente Fideicomiso en el sitio web "Central Directo" del Banco Central de Costa Rica, lo que necesariamente deberá realizar en el plazo establecido por dicha regulación para tales efectos. En ese sentido, expresamente en este acto y hasta tanto no se extinga formal y totalmente el Fideicomiso, las partes instruyen y facultan al Fiduciario para incluir en el sistema respectivo la información relacionada con los datos identificativos del Fideicomiso y todas sus partes, incluyendo información personal de cada parte y/o sus beneficiarios finales, a la que por cualquier medio tenga acceso. Asimismo, en virtud que la normativa requiere la identificación de todas las partes del Fideicomiso, hasta el nivel de persona física, el Fideicomitente y el Fideicomisario, y cualquier otra persona o estructura jurídica, costarricense o extranjera, que por cualquier causa o en cualquier condición forme parte del Fideicomiso, estará en la obligación de suministrar al Fiduciario, de forma anual durante el mes de abril de cada año y/o cuando así lo requiera la normativa aplicable, la información que se le solicite y/o el comprobante de envío de su respectiva declaración del RTBF del período anual correspondiente; en caso de que alguna de las partes sea una persona jurídica extranjera, sin cédula jurídica nacional, una

organización sin fines de lucro o alguna otra figura no obligada a la presentación de la declaración del RTBF, deberá suministrar al Fiduciario la información relacionada con sus beneficiarios finales, o en su defecto información de las personas que controlan y/o dirigen sus actividades o perciben sus beneficios por cualquier otro medio. Los gastos en los que incurra el Fiduciario por la presentación de la declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF) serán asumidos por el Fideicomitente y/o por LA DEUDORA, siendo que la falta de pago de dichos gastos facultará al Fideicomisario a cargarlos a prorrata en la cuota mensual del Crédito Garantizado. De igual forma, el Fideicomitente deberá asumir el pago de cualquier multa, sanción, recargo o penalidad impuesta al Fiduciario, producto del incumplimiento del Fideicomitente y/o de LA DEUDORA de las obligaciones establecidas en la presente cláusula. La falta de pago por parte del Fideicomitente, dentro del plazo establecido por ley aplicable para cancelar dichas sanciones, facultará al Fiduciario a liquidar parcial o totalmente el Patrimonio Fideicometido. Toda la información suministrada de tiempo en tiempo por las partes del Fideicomiso debe ser veraz y actualizada, siendo la misma considerada confidencial y limitándose su uso al cumplimiento de la presentación de la declaración del RTBF. La obligación de presentación de la declaración del RTBF de cada parte que suscribe el presente Fideicomiso, ya sean declaraciones ordinarias, extraordinarias y/o correctivas, en caso que éstas sean personas y/o estructuras jurídicas obligadas de conformidad con la legislación vigente, recaerá de forma única y exclusiva en cada parte. Asimismo, el cumplimiento de cualesquiera otro tipo de obligaciones o registros a que obligue la legislación vigente al Fideicomitente y/o cualquiera otra persona jurídica que por cualquier causa o en cualquier condición forme parte del Fideicomiso, será responsabilidad única y exclusiva de la parte obligada, quien se encargará de realizar las gestiones necesarias a través de su representante legal y/o persona al efecto autorizada, asumiendo además de forma íntegra los gastos que el cumplimiento de dichas obligaciones implique. En el caso de sociedades inactivas, el Fiduciario no se hará cargo de presentar la declaración patrimonial, cuya obligación estará a cargo exclusivamente del Fideicomitente.

M) Información Confidencial: Las partes se comprometen a mantener la Información Confidencial (detallada posteriormente en esta cláusula) que haya sido obtenida o proporcionada por éstas, como consecuencia de la relación que exista, presente o futura. La información se mantendrá confidencial de Contrato con el proceso común y prácticas bancarias para el manejo de información de dicha naturaleza. No obstante, el Fideicomisario podrá compartir y transferir la Información Confidencial: (i) cuando así le sea requerido por autoridad judicial, administrativa, supervisora o de cualquier manera exigida con base en estatutos, reglas, regulaciones, leyes, reglamentos o un proceso judicial; (ii) a los fiscalizadores del Fideicomisario, a solicitud y requerimiento de cualquier otro órgano fiscalizador o regulador, supervisor o autoridad competente; (iii) cuando la información haya sido hecha pública por medios diferentes a cualquier prohibición hecha al Fideicomisario; (iv) en conexión con cualquier investigación, litigio o procedimiento legal en el que el Fideicomisario o el Fiduciario sea parte, o en relación con cualquier remedio o recurso relacionado;

(v) a las sucursales del Fideicomisario, sus subsidiarias, oficinas de representación, afiliadas, agentes o a terceras personas seleccionadas por cualquiera de las entidades antes mencionadas, cualquiera que sea su ubicación, para uso confidencial (incluyendo en relación con la prestación de cualquier servicio o para el procesamiento de datos con fines estadísticos o de análisis de riesgos); y (vi) sujeto a estipulaciones sustancialmente similares a las contenidas en esta sección, a cualquier actual o potencial cesionario designado por el Fideicomisario. Se entiende por "información confidencial" la información que el Fideicomitente proporcione al Fideicomisario, pero no incluye aquella información que sea o pueda convertirse del conocimiento público o que sea o se convierta en información disponible al Fideicomisario de cualquier otra fuente que no sea el Fideicomitente a menos que sea de conocimiento expreso del receptor de dicha información, que la información fue adquirida en violación de alguna obligación de confidencialidad por parte de la persona que ofrezca dicha información. En virtud de lo anterior, el Fideicomitente expresamente autoriza al Fideicomisario a suministrar y compartir con el Fiduciario la Información Confidencial, de conformidad con lo establecido en este documento, sin que pueda reclamar que ha habido una infracción a la confidencialidad de la información u operaciones bancarias. Particularmente, el Fideicomisario se encuentra expresa e irrevocablemente facultado y autorizado por el Fideicomitente y LA DEUDORA, para compartir con el Fiduciario, toda aquella información

y documentación que éste requiera en virtud de las políticas de conozca a su cliente según lo establecido en la ley 7786 y su normativa relacionada. Es todo. Las partes reconocemos el valor, consecuencias y trascendencia legales de las declaraciones, renunciaciones, manifestaciones y estipulaciones hechas en el presente documento, quienes entendidos las aceptamos plenamente y firmamos en la ciudad de San José, República de Costa Rica, el día [.....], de [.....], del año dos mil [.....]

DEUDOR Y/O FIDEICOMITENTE ORIGINAL: [.....]

ACREEDOR Y/O FIDEICOMISARIO ÚNICO: [.....]

FIDUCIARIO: [.....]

15 -Garantía Mobiliaria - Dólares - Vivienda dólares

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 15, ii. Denominación o nombre del contrato: Garantía Mobiliaria - Dólares - Vivienda dólares, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Dólares, v. Plazo del financiamiento 300 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 Vivienda Garantía Mobiliaria 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.

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.

2.3.- Plazo y composición de la cuota: El plazo del Crédito será de hasta 25 años y lo deberá pagar la PARTE DEUDORA mediante 300 cuotas mensuales, sucesivas, revisables, vencidas y ajustables mensualmente de [MONTO DE LA CUOTA SEGÚN APROBACIÓN] dólares 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, desempleo y de 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, 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 que se cancele total o parcialmente el crédito de manera anticipada dentro de los primeros treinta y seis meses de su plazo, se deberá cancelar a la Cooperativa acreedora al momento de realizar dicho pago y en concepto de comisión por pago anticipado un cinco por ciento del 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 corrientes, a partir del día de hoy y por todo el plazo de esta, a una tasa pactada y aceptada igual a la US PRIME RATE más _ (spread) puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual 9,75 por ciento anual (0,81250 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 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 13,31082 %, 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: 9,75% 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: documentos de formalización, Descripción: papelería asociada a la formalización de un crédito, Porcentaje: 0,0000216, Frecuencia: única vez, ii) Denominación: Costo de manejo, Descripción: costo administrativo, hasta un dos por ciento del principal del crédito , Porcentaje: 0,080000, Frecuencia: única vez, iii) Denominación: Patrimonio institucional, Descripción: Aporte no redimible hasta un tres

por ciento del crédito aprobado, Porcentaje: 0,12, Frecuencia: única vez, iv) 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: 0,29376, Frecuencia: mensual, v) Denominación: Póliza desempleo, Descripción: Póliza de seguro para la cancelación de las cuotas del crédito en caso de desempleo de la parte deudora asegurada, Porcentaje: 0,60630, Frecuencia: mensual. vi) Denominación: Póliza patrimonial, Descripción: Póliza de seguro para cubrir la construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), Porcentaje: 0,19076, Frecuencia: mensual, vii) Denominación: Honorarios notariales, Descripción: Cargo relacionados a la constitución de hipoteca y otros actos notariales de la formalización del crédito, Porcentaje: 0,064000, Frecuencia: única vez, viii) 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: 0,11000, Frecuencia: única vez, ix) Denominación: Avalúo dólares, Descripción: Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, Porcentaje: 0,00903, Frecuencia: única vez,

x) 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: 0,06800, 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: Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por pagos extraordinarios, Descripción: Comisión del cinco por ciento sobre el monto cancelado anticipadamente que se cobra en caso de cancelación total anticipada y/o pago extraordinario del crédito dentro de los primeros tres años de su plazo, Porcentaje: 0,01894, Frecuencia: eventual, ii. Denominación: Comisión por Renuncia, Descripción: Comisión de 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: eventual. Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por 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: Comisión de 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. 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 12,68 por ciento anual (1,06 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 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 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 de Riesgos Patrimoniales: 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.

4.1.3.- Póliza de Desempleo: La PARTE DEUDORA se obliga a suscribir y mantener una póliza de desempleo que protege a los deudores de este tipo de operaciones, para que en caso de un despido con responsabilidad patronal que implique la pérdida de todas sus fuentes de ingresos, la Aseguradora podrá eventualmente cubrir una o varias cuotas del Crédito. En este acto la PARTE DEUDORA conoce y acepta que dicha póliza de desempleo está sujeta a ciertas exclusiones, periodo de espera y carencia los cuales le han sido informados, lo cual expresamente acepta en este acto.

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 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: Conviene 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.

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]

16-FIDEICOMISO- COLONES – PERSONAL

COLONES

CONTRATO DE CRÉDITO Y CONSTITUCIÓN DE FIDEICOMISO

Los suscritos, **A) [.....]** quien comparece en su condición personal y para los efectos del presente contrato se denominará como “**EL DEUDOR Y/O “EL FIDEICOMITENTE ORIGINAL”**; **B) [.....]** quien actúa en su condición de [.....] con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, con facultades suficientes para este acto, de la sociedad [.....] con cédula de personajurídica número [.....], sociedad domiciliada en [.....], sociedad y personería de la cual el suscrito notario da fe de su vigencia e inscripción con vista en el Registro de Personas Jurídicas a la indicada cédula jurídica de la sociedad, que para efectos del presente contrato se denominará “**LA FIDUCIARIA”** y **C) [.....]** quien actúa en su condición de [.....] con facultades de apoderado generalísimo sin límite de suma, con facultades suficientes para este acto, de la sociedad [.....] con cédula de persona jurídica número [.....], sociedad domiciliada en [.....], sociedad y personería de la cual el suscrito notario da fe de su vigencia e inscripción con vista en el Registro de Personas Jurídicas a la indicada cédula jurídica de la sociedad, que para efectos del presente contrato se denominará “**EL ACREEDOR Y/O FIDEICOMISARIO ÚNICO”**, **convienen suscribir los siguientes CONTRATOS DE CRÉDITO MERCANTIL Y DE FIDEICOMISO: PRINCIPAL: UNO. Cláusula A: Generalidades: i. N° de Contrato Tipo 16, ii. Denominación o nombre del contrato: Fideicomiso - Colones - Personal, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Colones, v. Plazo del financiamiento 72 meses.** Manifiesta el compareciente [.....] , de calidades dichas, y actuando en su condición personal que [...], cédula de persona jurídica número [...], en adelante denominado "ACREEDOR", domiciliado en [...], le ha concedido un préstamo mercantil, por la suma de [.....] **COLONES**, moneda de curso legal de la República de Costa Rica, consecuentemente, se constituye en DEUDOR del ACREEDOR por dicha suma de principal, más los correspondientes intereses y demás responsabilidades pecuniarias, bajo los siguientes términos y condiciones: **PRINCIPAL:** El préstamo mercantil concedido por el ACREEDOR al DEUDOR, espor la referida suma de [.....] COLONES, moneda de curso legal de la República de Costa Rica, en adelante el “PRÉSTAMO”. **PAGO DEL PRINCIPAL:** EL DEUDOR pagará alACREEDOR el préstamo mercantil concedido mediante el pago de 72 **cuotas** mensuales, sucesivas, revisables, vencidas y ajustables mensualmente, de principal e intereses, bajo el sistema de cuota nivelada, de [...] colones de principal e intereses, más pólizas cada una, a partir del [FECHA DE PRIMERPAGO], fecha en la cual la PARTE DEUDORA hará el primer pago, imputable a intereses, amortización al capital, y a pólizas de SALDOS DEUDORES, DESEMPLEO y 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. Las formas y medios de pagos permitidos para el presente crédito son por deducción de planilla, cargos automáticos, depósitos bancarios, transferencia y ventanilla. **DEL PLAZO:** El plazo del PRÉSTAMO mercantil es de 6 **AÑOS** contados a partir del día ____ de [.....] del año [.....] sea que vence el ____ de [.....] del año [.....]. Al vencimiento del plazo EL DEUDOR deberá haber cancelado al ACREEDOR cualquier saldo al descubierto. **INTERESES CORRIENTES:** El saldo del crédito 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 13,75 por ciento anual (1,14583 por ciento mensual). 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, considerando el comportamiento del mercado financiero y los parámetros internos que la cooperativa utilice para determinarla, sin necesidad de consulta ni notificación a la PARTE DEUDORA 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. **COMISIÓN POR PAGO ANTICIPADO:** En caso de que se cancele total o parcialmente el crédito de manera anticipada dentro de los primeros treinta y seis meses de su plazo, se deberá cancelar a la Cooperativa acreedora al momento de realizar dicho pago y en concepto de comisión por pago anticipado un cinco por ciento del monto cancelado en forma anticipada. **PAGO DE INTERESES:** Los intereses generados por el PRESTAMO

mercantil establecido en el presente contrato, serán cancelados por EL DEUDOR a favor del ACREEDOR, en forma mensual, fija, consecutiva y vencida.

CÁLCULO DE INTERESES: Tanto los intereses corrientes como los moratorios, en su caso, se calcularán sobre la base de tiempo “DÍAS EXACTOS DIVIDIDO ENTRE AÑO COMERCIAL”, es decir trescientos sesenta y cinco días dividido entre trescientos sesenta días. **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. **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 18,5759 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 inicial es de: 13,75 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:** documentos de formalización, **Descripción:** papelería asociada a la formalización de un crédito, **Porcentaje:** 0,0000833, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** costo administrativo, hasta un dos por ciento del principal del crédito, **Porcentaje:** 0,333333, **Frecuencia:** única vez, iii) **Denominación:** Patrimonio institucional, **Descripción:** Aporte no redimible hasta un tres por ciento del crédito aprobado, **Porcentaje:** 0,50, **Frecuencia:** única vez, iv) **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:** 0,29376, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Póliza desempleo, **Descripción:** Póliza de seguro para la cancelación de las cuotas del crédito en caso de desempleo de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** 0,60630, **Frecuencia:** mensual, vi) **Denominación:** Póliza patrimonial, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir la construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), **Porcentaje:** 0,19076, **Frecuencia:** mensual, vii) **Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionados a la constitución del fideicomiso y otros actos notariales de la formalización del crédito, **Porcentaje:** 0,266667, **Frecuencia:** única vez, viii) **Denominación:** Timbres, **Descripción:** Cargo relacionado a los Timbres de registro por la constitución de fideicomiso y otros

actos relacionados a la formalización del crédito, **Porcentaje:** 0,45833, **Frecuencia:** única vez, ix) **Denominación:** Avalúo colones, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** 0,03777, **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:** Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión del cinco por ciento sobre el monto cancelado anticipadamente, que se cobra en caso de cancelación total anticipada y/o pago extraordinario del crédito dentro de los primeros tres años de su plazo, **Porcentaje:** 0,13889, **Frecuencia:** eventual, ii. **Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de 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:** eventual. **Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por 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:** Comisión de 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. 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 17,88 por ciento anual (1,49 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. Queda establecido que el cargo por gestión de cobranza administrativa que no haya sido cancelado, formará parte del monto a cobrar en un eventual proceso judicial. **OTRAS CONDICIONES DE PAGO A CARGO DEL DEUDOR Y A FAVOR DEL ACREEDOR:** Manifiesta EL DEUDOR que reconoce y acepta que los recursos desembolsados por el ACREEDOR para el presente préstamo, han sido obtenidos por este de líneas de crédito y/o captaciones en colones y que debe ser retribuidas en esa misma moneda. En consecuencia, y en virtud de lo establecido en el inciso j) del artículo cuarenta y nueve de la Ley Orgánica del Banco Central de Costa Rica, el pago de este préstamo debe hacerse necesariamente, en la moneda pactada, estipulación que es parte esencial de este contrato. Por lo tanto, EL DEUDOR se compromete a hacer todos los pagos a que está obligado en virtud de este contrato en las oficinas del ACREEDOR en San José ó en cualquiera de sus sucursales, en **COLONES**, unidad monetaria de la República de Costa Rica. Todo pago deberá ser realizado en dinero efectivo ó 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. **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** 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. **Pago por domiciliación:** La **PARTE DEUDORA** podrá autorizar el pago del crédito mediante domiciliación de cuentas. Asimismo, **EL DEUDOR** se compromete a hacer todos los pagos a que está obligado a favor del ACREEDOR o a quien eventualmente se le haya cedido el crédito de conformidad con lo establecido en este contrato, libres de cualquier deducción, impuesto, tasa, carga, gravamen, retención o contribución. Si **EL DEUDOR** estuviese obligado a deducir o retener suma alguna por cualquier motivo, ésta incrementará su pago de tal forma que el ACREEDOR reciba en todo caso la suma completa por concepto de cuota mensual a que tiene derecho según los términos y condiciones de este contrato. **EL DEUDOR** renuncia expresamente, aún en las circunstancias de caso fortuito o fuerza mayor, a invocar cualquier acción, defensa, demanda o contrademanda de o para pagar a al ACREEDOR una suma menor o a suspender sus pagos, o para pagar en una moneda que no sea la pactada. **IMPUTACION DE PAGOS:** La imputación de pagos queda a juicio exclusivo del ACREEDOR, por lo que podrá hacer en la forma que estime conveniente o disponga, y en cualquier tiempo, aún después del remate del bien dado en garantía. **OTRAS OBLIGACIONES A CARGO DEL DEUDOR:** EL DEUDOR acuerda y expresamente se obliga, durante todo el plazo del presente PRÉSTAMO, a lo siguiente: **a)** A facilitar al ACREEDOR cualquier reporte solicitado por este último, relacionado con el presente PRÉSTAMO; **b)** A permitir la libre inspección de las instalaciones existentes o que llegaren a existir en la finca que por este contrato se da en garantía, por inspectores o personeros del ACREEDOR debidamente acreditados y a colaborar con los inspectores del ACREEDOR para la realización del cometido de éstos, y, **c)** A suscribir y mantener vigente un seguro patrimonial y de vida sobre saldos deudores y a asegurar contra incendio, rayo y terremoto las instalaciones y construcciones existentes o que llegaren a edificarse en la finca que se fideicomete en garantía de este PRÉSTAMO mercantil, con la entidad aseguradora de su elección y mientras la deuda exista. También tomará, si califica para ello, un seguro de protección crediticia por desempleo. De igual manera deberá ceder y endosar dichas pólizas a favor del ACREEDOR, así como a evidenciar la renovación de las mismas. **d)** 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, así mismo, 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 del crédito garantizado, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. La PARTE DEUDORA se compromete a pagar mientras la deuda subsista, una **PÓLIZA DE DESEMPLEO**, para cubrir el saldo del crédito garantizado, entregándole debidamente endosados a COOPENAE R.L., los documentos respectivos y sus renovaciones. **PÓLIZA DE SALDOS DEUDORES:** 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. EL DEUDOR se compromete a mantener asegurado el inmueble dado en garantía con el Instituto Nacional de Seguros o la entidad aseguradora que en su oportunidad defina EL DEUDOR, las cuales deben cumplir con todos los requisitos de la ley, con las coberturas, montos de coberturas, acreencias, que el ACREEDOR solicite, obligándose también EL DEUDOR a

presentar al ACREEDOR periódicamente los recibos de las primas de estos seguros. Los pagos que deberealizar EL DEUDOR en relación con dichas pólizas deberá realizarlos junto con la cuota mensual indicada, directamente en las oficinas centrales, sucursales o agencias del ACREEDOR en su condición de Agente Recaudador, si fuere aplicable al momento de hacer cada pago mensual de las cuotas convenidas y en adición a ellas. Queda expresamente establecido que la falta de cumplimiento total o parcial de lo anterior dará derecho al ACREEDOR, sin ulterior responsabilidad para éste, a pagar las pólizas y las renovaciones por cuenta del DEUDOR. En tal caso, los desembolsos efectuados por el ACREEDOR en la gestión de pago de las primas por seguros, le serán reintegrados por EL DEUDOR al ACREEDOR en forma inmediata, reconociéndole EL DEUDOR al ACREEDOR intereses equivalentes a la tasa de interés moratoria, según los términos y condiciones del presente préstamo. No obstante lo anterior, 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 dicha, lo cual LA PARTE DEUDORA acepta expresamente. El ACREEDOR se reserva el derecho de ampliar la cobertura de dichas pólizas en cuanto a su monto o los riesgos que cubre. Así mismo, durante todo el plazo del crédito y/o mientras la deuda exista, cada vez que EL DEUDOR cambie de entidad Aseguradora, reconoce su obligación de comunicarlo de forma inmediata al ACREEDOR proporcionándole para tales efectos el nombre de la nueva entidad Aseguradora, así como toda aquella información y/o documentación que el ACREEDOR le solicite en relación a la(s) nueva(s) póliza(s) así como las renovaciones de dichas pólizas. En este mismo sentido, se obliga EL DEUDOR a renovar por su cuenta y de forma oportuna todas aquellas pólizas que le hayan sido solicitadas por el ACREEDOR en el presente crédito, entendiendo plenamente EL DEUDOR que en todo momento deberá(n) la(s) finca(s) dada(s) en garantía en el presente crédito estar asegurada(s) con las pólizas y coberturas que el ACREEDOR le solicite. Manifiesta además EL DEUDOR que conoce y acepta que constituye(n) causal(es) devencimiento anticipado del préstamo, facultando al ACREEDOR para solicitar el pago completo del saldo adeudado de forma inmediata cuando se presente una, algunas o todas, tales como pero no limitadas a las siguientes causales: i) el incumplimiento de comunicar al ACREEDOR de forma inmediata cualquier cambio entidad Aseguradora, ii) la negativa de proporcionar al ACREEDOR el nombre de la actual entidad Aseguradora, iii) la negativa de entregar de forma inmediata al ACREEDOR toda aquella la información y/o documentación que el ACREEDOR le solicite en relación a la(s) nueva(s) póliza(s), iv) el incumplimiento de mantener asegurada(s) con las pólizas y coberturas que el ACREEDOR le solicite, de la(s) finca(s) dada(s) en garantía en el presente crédito con la nueva entidad Aseguradora; v) el incumplimiento de la renovación oportuna de las pólizas que el ACREEDOR le solicite con la nueva entidad Aseguradora; vi) el no pago completo y oportuno de las primas por las pólizas de seguro que el ACREEDOR le solicite con la nueva entidad Aseguradora; vii) el incumplimiento de endosar dichas pólizas a favor del ACREEDOR con la nueva entidad Aseguradora. **EL DEUDOR(A), declara(n) bajo la fe del juramento, debidamente apercibido(s) de las penas con que la ley castiga el delito de perjurio, que ha(n) sido informados por parte del ACREEDOR de forma oportuna, clara, precisa y con anterioridad a la suscripción del presente contrato de crédito, que: i) en la presente operación de crédito únicamente el (la) compareciente [.....] ha(n) suscrito el (los) siguiente(s) seguro(s): a) Seguro Patrimonial b) Seguro de Saldo Deudor, c) Protección Crediticia por Desempleo** y será(n) quien(es) únicamente podrá(n) ser sujeto de una indemnización de las pólizas de seguro suscrita(s) en el tanto aplique la indemnización según las políticas de la empresa Aseguradora, ii) que el ACREEDOR le(s) ha ofrecido a todos los obligados del presente contrato de crédito la suscripción del (los) seguro(s) que corresponde(n) y también que se ha explicado de forma amplia y precisa las implicaciones que tendría la no suscripción de la(s) póliza(s) de seguro de este crédito, iii) que quien(es) no haya(n) suscrito la(s) póliza(s) junto con la suscripción del presente contrato de crédito podrá(n) hacerlo en cualquier momento durante la vigencia del plazo del crédito, solicitud que hará (n) formalmente y por escrito al ACREEDOR, entendiendo que una vez suscrita la póliza deberá pagar junto con la cuota mensual del crédito aquella(s) suma(s) que corresponda(n) por concepto de pago de prima de la(s) póliza(s) de seguro así como el costo por concepto de gastos administrativos en la gestión de validación de la renovación de las pólizas de seguro, iv) que entiende(n) y acepta(n) a partir de la suscripción del (los) contrato(s) de póliza(s) de seguro y del pago de la(s) prima(s) de dicha(s) póliza(s), la vigencia de las pólizas quedan sujetas 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. **v)** que entiende(n) y acepta(n) que quien(es) no hayan suscrito la(s) póliza(s) de seguro(s) y pagado la(s) prima correspondiente(s) no tendrán derecho a ninguna indemnización relacionada a la(s) póliza(s) de seguro que no haya(n) contratado y pagado, debiendo cumplirsolidariamente las obligaciones económicas pactadas en este crédito, **vi)** que el (los) deudor(es) asume(n) el compromiso de revisar constantemente y durante la vigencia del plazo del créditoque la(s) póliza(s) de seguro contratada(s) está(n) al día, con las coberturas correspondientes, y asumen de igual forma el compromiso de advertir al Acreedor si existe algún error, falencia osituación, que eventualmente pueda perjudicar a cualquiera de las partes de la contratación. Tanto la(s) parte(s) deudora(s) antes dicho(s)(as) así como el propietario registral de la finca antes dicha, conocen y aceptan, por haber sido informados de forma clara, previa y precisa, que en caso de incumplir con la obligación de comunicar el cambio de entidad Aseguradora y vigencia de póliza en los términos indicados en la presente cláusula, el Acreedor podrá, a su entera discreción: **a)** tener por vencido de forma anticipada el presente crédito y solicitar el pago total en sede judicial, o bien, podrá: **b)** contratar en cualquier momento, por las veces que sean necesarias y mientras la deuda exista, las pólizas de seguros que se requieran con la entidad Aseguradora de elección del Acreedor, por lo que irrevocablemente autorizan e instruyen al Acreedor a pagar las primas de las pólizas que este último elija de acuerdo a las políticas que regulan la actividad bancaria en Costa Rica, quedando plenamente autorizado el Acreedor a cargar de forma inmediata al saldo de la operación de crédito todas aquellas sumas pagadas por este concepto incluso, las sumas que formaran parte del saldo adeudado en caso de cobro administrativo y/o judicial; de igual forma, de ser necesario y para tales fines, el Acreedor queda ampliamente facultado para contratar la confección un nuevo avalúo sobre los bienes dados en garantía a efecto de determinar su valor actual de mercado y poder asegurarlos con las pólizas de seguro y montos que considere pertinente, tomando para ello el valor actualizado del (los) inmueble(s), queda igualmente el Acreedor facultado para cargar el valor íntegro del costo del nuevo avalúo al saldo de la operación de crédito. Una vez que ELDEUDOR y/o propietario registral entreguen en forma debida al Acreedor la información relativas a las pólizas de seguro y el ACREEDOR lo considere pertinente, suspenderá el acreedor por su cuenta el pago de las primas por las pólizas de seguro obligándose al deudor y/o propietario registral a seguir pagando dichas pólizas junto con la cuota mensual del crédito, y en caso denuevo incumplimiento el ACREEDOR podrá elegir a su entera discreción tener por vencida la obligación, o bien, contratar nuevamente las pólizas de seguros que correspondan y cargar el costo a la operación según se dijo anteriormente. **e)** De parte del DEUDOR, se asume el compromiso irrevocable, de que se mantendrá al día en el pago de los impuestos tales como, pero no limitados a impuestos municipales por bienes inmuebles e impuestos municipales por servicios públicos, y para el caso de fincas filiales, cuando aplique, al pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que deban de cancelarse a favor del Condominio, ya sean en ambos casos, actuales o futuros relacionados con el o los inmuebles dados en garantía en el presente crédito, La falta de cumplimiento total o parcial de esta obligación según corresponda, dará derecho al ACREEDOR de realizar cualquier pago que considere oportuno por cuenta del DEUDOR, y cargarlo a la operación de crédito, conservando para ello, el derecho de imputación de pago sobre las sumas que EL DEUDOR le entregue. Asimismo, el incumplimiento total o parcial de dicho pago según corresponda se considera causal de vencimiento anticipado. **f)** El no pago de una o más cuotas del PRÉSTAMO se considera causal de vencimiento anticipado y dando derecho al acreedor a tener por vencida en forma anticipada toda la deuda. **g)** EL DEUDOR otorga **PODER ESPECIAL** de forma amplia e irrevocable, de modo suficiente, por plazo indefinido, de conformidad con el artículo mil doscientos cincuenta y seis del Código Civil a favor del ACREEDOR para que en su condición de **ACREEDOR** de la presente operación de crédito y beneficiario en el caso de pólizas de seguros, solicite la información que considere necesaria tanto por escrito, correo electrónico o por teléfono relacionada a la póliza de seguro que corresponda al crédito que en este acto se otorga. Quedo ampliamente facultado el **ACREEDOR** para liberar la confidencialidad de la información que mantienen las entidades aseguradoras o los intermediarios de seguros sobre el contenido de las pólizas de seguros que no se limita únicamente a las condiciones particulares, tal como, pero no limitada a la vigencia, las coberturas, la suma asegurada, los intereses asegurados, las primas pagadas y los beneficiarios e inclusive a solicitar duplicados de la póliza y copias de los recibos de renovación de la póliza. EL DEUDOR adquiere el compromiso irrevocable de mantener vigente este poder especial en las condiciones dichas y mientras la deuda exista. La finalidad de este poder especial es poder mantener un adecuado control de las coberturas del riesgo objeto de crédito de acuerdo con la regulación financiera. **OTRAS CONDICIONES:** **i)** Durante el plazo del presente PRÉSTAMO mercantil, EL DEUDOR se obliga a no cambiar el destino de la propiedad dada en garantía por medio del CONTRATO DE FIDEICOMISO, sin el consentimiento

previo, expreso y por escrito del ACREEDOR. EL DEUDOR se compromete a que en caso que varíe el destino del bien dado en garantía, por haber sido autorizado previamente por el ACREEDOR, procederá a realizar las modificaciones necesarias para el seguro del bien con el nuevo destino, aún y cuando eso pueda implicarle un aumento en el costo del seguro; ii) 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. El costo del mantenimiento y/o inspecciones del inmueble, correrá por cuenta de la PARTE DEUDORA, la que autoriza irrevocablemente a que en caso de no cubrir dicho costo, este sea incluido en la próxima cuota de una su operación. iii) **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. iv) **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. vi) **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. vii) **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. viii) **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. **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. **CLAUSULA DE INFORMACION GENERAL:** . Manifiesta EL DEUDOR, que declara bajo la fe de juramento, debidamente apercibido de las penas con que la ley castiga el delito de perjurio, que acepta haber sido informado de forma clara y precisa por parte del ACREEDOR acreedor sobre los alcances del avalúo realizado a la(s) finca(s) antes descrita(s), cuyo único fin es determinar su valor de mercado entendiéndose como el precio estimado que obtendría la entidad en caso de la venta del activo bajo las condiciones actuales del mercado (*loan to value*), considerándose para establecerlo el valor de mercado estimado del terreno y de la edificación, cuando corresponda, el detalle que justifique el cálculo del valor de mercado, año de construcción cuando corresponda, el grado de mantenimiento o conservación en que se encuentra, ubicación y el grado de liquidez, así como las afectaciones a que está sujeto (servidumbres, declaratorias de patrimonio arquitectónico o histórico, zonas protegidas, entre otras), consecuentemente eximen de toda responsabilidad al ACREEDOR por eventuales controversias que puedan surgir tales como pero no limitadas a temas registrales, catastrales, judiciales, constructivos, cumplimiento de garantías, permisos de construcción, vicios ocultos, ya que entiende y acepta que cada una de ellas debe de dilucidarse con el Vendedor, Desarrollador o quien corresponda según sea el caso. **CASOS DE INCUMPLIMIENTO:** El DEUDOR conviene y acepta que la no inscripción en el Registro Público de la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria de la finca antes dicha por causas imputables al DEUDOR, tales como, pero no limitadas a, embargos o anotaciones de cualquier naturaleza sobre el inmueble que se da en garantía; al igual que el no pago en tiempo y forma de los impuestos municipales por bienes inmuebles, servicios municipales, y cuotas ordinarias y extraordinarias que deban de hacerse al condominio cuando correspondan, sobre los activos o de cualquier otra naturaleza que pesen sobre el inmueble que se da en garantía, al igual que la falta de cumplimiento de cualquiera de las otras obligaciones pecuniarias o no pecuniarias a cargo el **DEUDOR** y que se estipulan en el presente documento, dará derecho al ACREEDOR a tener por vencida en forma anticipada la obligación y exigible toda la deuda. En caso de incumplimiento, el DEUDOR expresamente se sujeta al procedimiento de remate establecido en el CONTRATO DE FIDEICOMISO que garantiza el presente CONTRATO DE CRÉDITO. Manifiesta **EL PROPIETARIO REGISTRAL** de calidades antes dichas, bajo la fe del juramento, que sobre la finca dada en garantía en este préstamo mercantil, no existe ninguna otra operación de crédito con terceros en la cual se haya adquirido alguna obligación dineraria y en la cual se comprometa la finca que se describirá mas adelante, portanto garantiza que dicha finca no tiene otros pasivos, obligaciones, contratos o cualquier clase de compromisos contractuales o extracontractuales, a favor terceros. Manifiesta y se obliga que cualquier deuda que surgiere, de la índole que fuese, y que se hubiese adquirido o gestado con anterioridad al día de hoy, y que como consecuencia de la misma se imposibilite o dificulte temporal y/o permanentemente la inscripción de la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria de la finca dada en garantía en favor del ACREEDOR a realizar la cancelación de dichas sumas en su totalidad de forma inmediata, caso contrario queda facultado el ACREEDOR a interponer las acciones legales que correspondan. Hace la presente declaración jurada advertido de las penas por perjurio, que prevé el Código Penal y reitera que los datos son legítimos y verdaderos, y que los ha dado bajo fe de juramento. Manifiesta **EL PROPIETARIO REGISTRAL** bajo la fe del juramento, que no existe ninguna operación de crédito con terceros en la cual se haya adquirido alguna obligación dineraria y en la cual se comprometa la finca que se describirá más adelante, por tanto garantizo que dicha finca no tiene otros pasivos, obligaciones, contratos o cualquier clase de compromisos contractuales o extracontractuales, a favor terceros, por lo que manifiesto y me obligo que cualquier deuda que surgiere, de la índole que fuese, y que se hubiese adquirido o gestado con anterioridad al día de hoy, y que como consecuencia de la misma se imposibilite o dificulte temporal y/o permanentemente la inscripción de la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria de la finca dada en garantía a favor del ACREEDOR se obliga a realizar la cancelación de dichas sumas en su totalidad de forma inmediata, caso contrario queda facultado el ACREEDOR a interponer las acciones legales que correspondan. Hace la presente declaración jurada advertido de las penas por perjurio, que prevé el Código Penal y reitera que los datos son legítimos y

verdaderos, y que los ha dado bajo fe de juramento. De igual forma manifiesta **EL PROPIETARIO REGISTRAL Y EL DEUDOR**, conocer y aceptar que como parte del proceso de formalización y en caso de existir sumas pendientes de pago a favor de terceros, tales como pero no limitadas a créditos hipotecarios, responsabilidades dentro de fideicomisos y/o proceso(s) cobratorio(s) relacionados con la(s) finca(s) dada(s) en garantía, con la firma del presente documento queda autorizado de forma expresa al ACREEDOR a no desembolsar la totalidad del monto del remanente hasta tanto: a) se haya demostrado que la(s) operación(es) de crédito y/o deuda(s) se ha(n) cancelado en su totalidad, por tanto y en virtud de lo anterior, me obligo a entregar al ACREEDOR el correspondiente recibo de pago con evidencia de cancelación de la totalidad del saldo de la deuda o bien pago total de la responsabilidad asignada a la finca que se da en garantía cuando corresponda; queda facultado el ACREEDOR a su entera discreción de igual forma solicitar formal constancia de cancelación de saldo y/o responsabilidad según corresponda o, b) hasta que se haya firmado la(s) escritura(s) de cancelación de hipoteca(s) o firmado la escritura de liberación y devolución para el caso de la(s) finca(s) fideicometida(s) a favor del Fideicomitente según sea el caso, o bien finiquito(s) que corresponda(n), todo lo anterior a entera discreción del ACREEDOR. En virtud de lo anterior, EL DEUDOR de calidades antesdichas, manifiesta su conformidad por haber sido informado de forma previa, clara, precisa y expresa por parte del ACREEDOR que es su obligación el pago completo y oportuno de la cuota mensual de principal e intereses, así como los seguros correspondientes de este crédito en la forma pactada, lo anterior con total independencia de la fecha en que el ACREEDOR realice el desembolso, sea este en forma total o parcial. **CESIÓN DEL CRÉDITO:** De conformidad con el artículo cuatrocientos noventa y uno del Código de Comercio, y cuatrocientos ochenta y tres, y un mil ciento cuatro del Código Civil, el DEUDOR autoriza expresa e irrevocablemente al ACREEDOR para que, en cualquier momento, y dentro del plazo del PRÉSTAMO, ceda a un tercero con domicilio en Costa Rica o en el extranjero, el presente crédito, renunciando a la notificación de dicha cesión. **NOTIFICACIONES, COMUNICACIONES Y REQUERIMIENTOS:** De conformidad con la Ley de Notificaciones Judiciales, las partes dejan señalada la dirección ya indicada para el caso de una eventual notificación, sea esta judicial o extrajudicial, así como para cualquier comunicación o requerimiento, la cual se tendrá como válida si es notificada en la dirección que ha quedado consignada en este contrato y que todas las partes manifiestan conocer y aceptar. Asimismo, las partes acuerdan que la eventual nulidad, ineficacia, o falta de validez, de cualquiera de las cláusulas de esta escritura, no implicará la del resto de las cláusulas las cuales se mantendrán en vigencia, entendiéndose cuando se hable de "documento" el presente donde consta el contrato de crédito, y el fideicomiso, el cual a su vez contendrá como si fuera parte del mismo la escritura de traspaso en propiedad fiduciaria mediante la cual se traspasa al Fiduciario el bien dado en garantía. – **GARANTÍA:** En garantía del principal adeudado, intereses corrientes por todo el plazo de la presente obligación, intereses moratorios en su caso, primas de pólizas de seguros, e interés sobre las mismas, las costas procesales y/o personales de la eventual ejecución y de todas las demás obligaciones que el DEUDOR adquiere, éste constituye a favor del ACREEDOR un **FIDEICOMISO DE GARANTÍA**, según los términos y estipulaciones que se indican de seguido. **II. CONSTITUCIÓN DE CONTRATO DE FIDEICOMISO DE GARANTÍA:** Manifiestan los contratantes que suscriben en forma irrevocable el presente Contrato de Fideicomiso de Garantía, que se registrará por las siguientes cláusulas y normas: **ANTECEDENTES:** Que [...] en adelante denominado indistintamente como "EL ACREEDOR", ó "EL FIDEICOMISARIO ACREEDOR", otorgó a favor de [...] un crédito bajo las condiciones establecidas en la primera parte de este documento, y para los efectos de este contrato denominado "EL CRÉDITO GARANTIZADO", por [...] **COLONES**, moneda de curso legal de la República de Costa Rica. Que en virtud de lo anterior, los comparecientes suscriben en forma irrevocable el presente **Contrato de Fideicomiso de Garantía**, que se registrará por las siguientes cláusulas y normas: **PRIMERO – DEL NOMBRE:** Con el propósito de identificar y separar la actividad del Fideicomiso de la del Fiduciario y la propia del Fideicomitente, el mismo se denominará "**FIDEICOMISO - [...] - [...] - DOS MIL [...]**", y constituye un Fideicomiso de Garantía, con cláusula testamentaria cuando la contenga. **SEGUNDO – DE LOS SUJETOS:** Los sujetos del presente contrato son los siguientes: **A) DEUDOR Y/O FIDEICOMITENTE CESIONARIO:** [...] **B) EL FIDEICOMITENTE:** [...] que desde ya manifiesta por medio de su representante, **que consiente en el traspaso y que el mismo sea garantía del crédito del DEUDOR.** **C) FIDUCIARIO** las partes designan a: **CREDIBANJO, SOCIEDAD ANÓNIMA,** **D) FIDEICOMISARIO ACREEDOR:** [...]. **TERCERO – DE LOS FINES DEL FIDEICOMISO:** El Fideicomiso tendrá como finalidad: **A)** Garantizar al Fideicomisario Acreedor, el cumplimiento y debido pago del préstamo concedido a favor del DEUDOR, según lo establecido en este documento; **B)** Garantizar al Fideicomisario Acreedor, que mientras existan saldos sobre el crédito otorgado, el bien fideicometido que responde por los saldos permanecerá en propiedad fiduciaria y en custodia del Fiduciario; **C)** Que en caso de incumplimiento de los

términos y condiciones del préstamo, o demás obligaciones, por parte del **DEUDOR** o del **FIDEICOMITENTE** cuando ello aplique, proceda el Fiduciario a vender el inmueble que se traspasa al presente fideicomiso. Si el producto de la venta del bien no alcanzare para cancelar la obligación, el Fideicomisario podrá interponer los recursos y/o acciones legales necesarias en contra del DEUDOR, quien se da por enterados y acepta en este momento dicha disposición; **D)** Que en caso de cumplimiento en la cancelación total del crédito por parte del DEUDOR, el Fiduciario proceda, según corresponda: **i)** traspasar el bien aquí recibido a favor del DEUDOR, **ii)** traspasar el bien aquí recibido a quien se instruya de conformidad con la cesión de derechos de la **Cláusula K** que se indica más adelante, o **iii)** a mantenerlo en Fideicomiso para los efectos de lo establecido en la cláusula testamentaria, en caso de que hubiera. **CUARTO – DEL BIEN FIDEICOMETIDO:** Para cumplir con el fin del presente Fideicomiso de Garantía, el **FIDEICOMITENTE** traspasó en propiedad fiduciaria **CREDIBANJO, SOCIEDAD ANÓNIMA** quien por medio de su representante aceptó, la finca inscrita en el Registro Inmobiliario **Provincia de [.....]** que se describe así: matrícula número [.....], cuya naturaleza es [.....], situada en el Distrito [.....] Cantón [.....] de la provincia de [.....], que colinda al norte [.....], al sur [.....], al este [.....]; al oeste [.....], mide [.....], plano catastrado número [.....]. La finca se encuentra libre de anotaciones judiciales y gravámenes hipotecarios y con los impuestos de toda clase al día, y cuotas condominales soportando el gravamen [.....] que a hoy indica el Registro. El traspaso en propiedad fiduciaria antes mencionado consta en la escritura pública número [.....] otorgada ante el Notario Público [.....] en el tomo [.....] de su protocolo escritura de las [.....] horas del día [.....] de [.....] del año [.....] siendo dicha escritura de traspaso en propiedad fiduciaria parte integral del presente contrato de Fideicomiso de Garantía. El inmueble fideicometido, se traspasa en propiedad fiduciaria, pero permanecerá en depósito gratuito del **DEUDOR** y/o el **FIDEICOMITENTE**, según corresponda, por mera tolerancia de su propietario, y con poder para utilizarlo. Es entendido y expresamente convenido, que el bien dado en fideicomiso responde tanto por el crédito indicado, como por todas sus eventuales ampliaciones y modificaciones, y abarca todas las mejoras y construcciones que se realicen en el futuro en el inmueble traspasado. En caso de efectuarse la ejecución del presente fideicomiso, por cualquiera de las causas indicadas en este documento, el Fiduciario procederá con el desahucio administrativo, de conformidad con lo indicado en el artículo ciento tres siguientes y concordantes de la Ley número nueve mil trescientos cuarenta y dos denominada Código Procesal Civil. Si de las inspecciones realizadas por el Fideicomisario Acreedor resultare una desmejora importante en el bien fideicometido, que motivare un descenso en su precio, el Fideicomisario Acreedor podrá a través del Fiduciario, solicitar al **FIDEICOMITENTE** y/o al **DEUDOR**, según aplique, la constitución de garantías adicionales para cubrir el faltante o a su discreción, solicitar al Fiduciario la ejecución del fideicomiso. Si la ejecución se produce, el producto de la venta de la finca fideicometida se aplicará como se indica adelante en este contrato, o a elección del Fideicomisario Acreedor, podrá mantenerse dicho producto como patrimonio fideicometido para continuar con el fin del presente fideicomiso. **QUINTO – DEL FIDUCIARIO: A) DE LAS FACULTADES Y OBLIGACIONES:** **a)** El Fiduciario no podrá aceptar la afectación de cualquier manera del bien en fideicomiso, la cancelación del contrato ni la modificación del plazo sin la autorización previa del Fideicomisario Acreedor, estableciendo éste de previo la forma en que tal autorización debe ser concedida; **b)** El Fiduciario no está obligado a darle seguimiento al estado de las operaciones de crédito citadas, pero deberá mantener en el expediente del contrato de fideicomiso copia de los avisos de atraso que le remita el Fideicomisario Acreedor; **c)** Tanto el **FIDEICOMITENTE** como el **FIDEICOMISARIO** exoneran al **FIDUCIARIO** y a sus funcionarios de cualquier reclamo, queja, demanda, acción o responsabilidad por el cumplimiento de lo establecido en este contrato; **d)** Para el caso en que terceras personas pretendieran derechos sobre el bien fideicometido, el Fiduciario ejercerá aquellas acciones que estime necesarias para su defensa, debiendo además notificar por escrito tal situación al Fideicomitente y al Fideicomisario Acreedor, para que ellos por su cuenta realicen la mejor defensa para sus intereses, en todo caso, el **DEUDOR** deberá reintegrar al Fiduciario aquellos gastos en que incurra para el cumplimiento de lo aquí indicado, y de no ser así tiene derecho el Fiduciario de liquidar parcial o totalmente el patrimonio fideicometido a efectos de cobrarse dichas erogaciones. **B) DE LAS INSTRUCCIONES DEL FIDUCIARIO:** El Fiduciario se sujetará a lo antes establecido y a las siguientes instrucciones: **a) TRASPASO DEL BIEN FIDEICOMETIDO:** Luego de que transcurra el plazo del préstamo mercantil, y siempre y cuando se encuentre totalmente cancelada la obligación del **DEUDOR** con el Fideicomisario Acreedor, y exista la expresa autorización de éste, el Fiduciario traspasará el bien: **i)** a favor del **DEUDOR**, **ii)** o bien a favor de quien se instruya de conformidad con la cesión de derechos de la **Cláusula K** que se indica más adelante, o **iii)** a mantenerlo en Fideicomiso para los efectos de lo establecido en la cláusula testamentaria, en caso de que hubiera; **b) VENTA DEL BIEN:** Ante el atraso en el pago de una o más mensualidades de capital e intereses, del préstamo indicado, por parte del **DEUDOR**, del incumplimiento en el pago total de la cuota

mensual y los seguros correspondientes, por parte del DEUDOR, o bien el incumplimiento de cualesquiera otras obligaciones pecuniarias o no contraídas por esta y/o el FIDEICOMITENTE, el Fideicomisario Acreedor notificará por escrito al FIDEICOMITENTE y EL DEUDOR, quienes tendrán **quince días hábiles** para normalizar la situación. De lo contrario el Fideicomisario Acreedor notificará al Fiduciario el cual es instruido irrevocablemente por el FIDEICOMITENTE y por EL DEUDOR para que proceda con la venta del patrimonio Fideicometido de acuerdo con el siguiente procedimiento: Uno) El bien fideicometido será ofrecido por una base equivalente al saldo adeudado de la deuda garantizada al momento de la ejecución según liquidación del Fideicomisario Acreedor que al efecto se presente. Dos) El Fiduciario, procederá a publicar un aviso en un periódico de circulación nacional, donde haga la oferta de venta, indicando los términos que estime necesarios en cuanto a precio y características del bien según se indique en el Registro Nacional, sección Inmuebles, tales como pero no limitados a: naturaleza, ubicación, linderos, medida, plano catastrado, gravámenes y/o anotaciones, y cualquier otra que conforme a la ley sea esencial para tal fin, Señalando la fecha límite para la recepción de ofertas y el día y hora en que se realizará la subasta. Tres) La venta la realizará el Fiduciario directamente y de lo cual se dejará constancia mediante formal acta notarial que será confeccionada por el Notario Público elegido de forma exclusiva por la Fiduciaria, acta notarial en la cual se hará constar la hora, la fecha y el lugar fijado para llevar a cabo la venta según las condiciones indicadas en el Edicto publicado, poniendo la Fiduciaria todo su empeño para lograr el mejor precio posible. Cuatro) De no haber postores oferentes, el Fiduciario realizará un segundo remate con un intervalo de **quince días hábiles** después de haberse celebrado el primer remate, con una rebaja del veinticinco por ciento de la base original. En caso de ser necesario realizar un tercer remate, con un intervalo de **quince días hábiles** después de haberse celebrado el segundo remate, éste se llevará a cabo por el cincuenta por ciento de la base original. En adelante, y para los demás intentos, si se dan, la subasta se realizará al mejor postor sin sujeción de base. Cinco) A partir del primer remate, el Fideicomisario Acreedor podrá adjudicarse el bien fideicometido por la base. Seis) El bien podrá ser comprado por quien realice la mejor oferta, ya sea por terceros, por el FIDEICOMITENTE, o bien podrá ser recibido en pago por el Fideicomisario Acreedor en caso de que no existan ofertas, ello en abono al crédito. Siete) Para participar en la subasta, cualquiera que ella sea, dentro de la hora inmediata anterior a la apertura de ofertas, el postor deberá depositar ante el **FIDUCIARIO** un cincuenta por ciento del precio base del bien fideicometido, mediante cheque certificado o cheque de gerencia a la orden del **FIDUCIARIO**; si no hiciera tal depósito, o si **LA FIDEICOMISARIA** no lo hubiera relevado de esa obligación parcial o totalmente por cualquier razón, el postor no podrá participar en la subasta respectiva. Queda exento de la obligación de depósito previo **LA FIDEICOMISARIA**. Ocho) Cuando algún participante se adjudique los bienes fideicometidos en cualquiera de los remates, deberá pagar al **FIDUCIARIO** el precio total ofrecido, dentro de los tres días hábiles siguientes, mediante transferencia electrónica, cheque certificado o de gerencia de cualquiera de los bancos del Sistema Bancario Nacional. Nueve) En el caso de que cualquier adjudicatario en cualquiera de los remates no hiciera el pago total y efectivo del precio ofrecido en la subasta respectiva dentro del plazo indicado, éste se tendrá por insubsistente y el **FIDUCIARIO** entregará un treinta por ciento del depósito a **LA FIDEICOMISARIA** como indemnización fija de daños y perjuicios, y el resto en abono a los créditos a efecto de que ésta lo abone al pago de las sumas adeudadas; **c) LIQUIDACION DEL FIDEICOMISO**: Una vez cancelado el préstamo totalmente, se tendrá por liquidado definitivamente el Fideicomiso de Garantía. En caso de que no se haya realizado la venta del bien, éste será entregado y traspasado: **i)** a favor del DEUDOR, **ii)** a favor de quien se instruya de conformidad con la cesión de derecho de la **Cláusula K** que se indica más adelante, o **iii)** a mantenerlo en Fideicomiso para los efectos de lo establecido en la cláusula testamentaria, en caso de que hubiera; **d) EL PRODUCTO DE LA VENTA**: El Fiduciario aplicará el producto de la venta indicada en el punto anterior, en el siguiente orden: Uno) A la comisión del Fiduciario y gastos relacionados con la eventual venta del bien, así como cualquier otro gastos en que tanto la Fiduciaria como el Fideicomisario Acreedor hayan incurrido; Dos) A los intereses corrientes y moratorios que estuvieren pendientes de pago; y Tres) El excedente al pago de cualquier saldo de la obligación. Si con el producto de la venta se cancelaren en su totalidad todas las sumas adeudadas en relación con el préstamo mencionado y hubiese alguna suma sobrante, se procederá conforme lo regule y disponga la Ley Número cuatro mil seiscientos treinta y uno así como el Reglamento sobre la Distribución de Utilidades por la Venta de Bienes Adjudicados. Corresponderá al Fideicomisario Acreedor la imputación de los pagos recibidos del Fiduciario. De quedar pendiente de liquidar algún saldo, éste será cubierto por el DEUDOR directamente al Fideicomisario Acreedor, quedando por tal hecho el Fiduciario, libre de toda responsabilidad. El Fiduciario no será responsable si el producto de la venta no alcanza para la cancelación total de la operación. **SEXTO – DEL FIDEICOMITENTE Y EL DEUDOR: A) EL FIDEICOMITENTE y**

EL DEUDOR renuncian irrevocablemente a modificar las condiciones del presente contrato. Podrán rescindirlo antes del plazo, pero para ello deberá el DEUDOR pagar en su totalidad las sumas adeudadas en virtud del crédito, al igual que toda suma que se encontrare pendiente por concepto de intereses, comisiones, honorarios notariales, timbres registrales, impuestos de traspaso, demás gastos y costos que estuvieren pendientes de pago en relación con el mismo; **B)** El DEUDOR se obliga a mantener debidamente aseguradas según lo indicado anteriormente, las edificaciones que existan o llegaren a existir en la propiedad objeto de este fideicomiso, darle el mantenimiento necesario y mantener al día el pago de los seguros, tasas e impuestos tales como, pero no limitados a impuestos municipales por bienes inmuebles e impuestos municipales por servicios públicos, y para el caso de fincas filiales, cuando aplique, al pago de las cuotas ordinarias y extraordinarias que deban de cancelarse a favor del Condominio, ya sean en ambos casos, actuales o futuros relacionados con el o los inmuebles dados en garantía en el presente crédito, así como al pago del Impuesto Solidario para el Fortalecimiento de Programas de Vivienda regulado en la Ley número ocho mil seiscientos ochenta y tres, cuando corresponda, efectos de que la misma tenga las mejores condiciones de conservación y valor del mercado. Asimismo, el DEUDOR se obliga a pagar, junto con la cuota del crédito, los impuestos por bienes inmuebles y servicios públicos correspondientes por la propiedad Fideicometida, para lo cual procederán a entregar dichas sumas al Fiduciario, para que este realice dichos pagos, siendo que el Fiduciario queda autorizado desde ya para solicitar al Acreedor que proceda a realizar los débitos necesarios, en forma automática, de la cuenta del DEUDOR con el Acreedor, para la cancelación de dichas sumas, pudiendo incluso realizar el débito para cubrir por adelantado el equivalente al pago de dos trimestres de esos impuestos. De igual forma las partes autorizan e instruyen al Fiduciario para que, en función del aumento de la base imponible con ocasión de la declaración municipal y pago del impuesto de bienes inmuebles así como del pago de impuesto de servicios públicos, aumente la suma mensual que por concepto de dichos impuestos debe pagar el DEUDOR junto con la cuota mensual del crédito; el no pago de dicho aumento en la cuota mensual en los términos dichos por parte del DEUDOR faculta al ACREEDOR a tener por vencida de forma anticipada la deuda y solicitar el pago total, lo anterior sin perjuicio del derecho de imputación de pagos de la ACREEDORA; **C)** EL FIDEICOMITENTE y EL DEUDOR se comprometen a comunicar al Fiduciario en forma inmediata cualquier situación que perjudique al bien fideicometido o la buena marcha de este fideicomiso; **D)** Corresponde al FIDEICOMITENTE y al DEUDOR, según corresponda, pagar de inmediato al Fiduciario aquellas sumas de dinero que constituyan sus honorarios en la forma aquí pactada, así como todos aquellos gastos referentes a avalúos de la(s) finca(s) fideicometida(s), constitución de este fideicomiso y su terminación, venta y liquidación de activos del fideicomiso en ejecución de su propósito y todos los que resulten de la administración y ejecución del fideicomiso. El giro deberán hacerlo el FIDEICOMITENTE y/o el DEUDOR según corresponda, con el solo aviso del Fiduciario, sin que haya discusión de ninguna naturaleza para proceder al giro respectivo, con la obligación del Fiduciario de mantener detalle documental de las partidas a cubrir. De igual forma, tanto el DEUDOR como el FIDEICOMITENTE CESIONARIO o FIDEICOMITENTE ORIGINAL según corresponda, reconocen su obligación y adquieren el compromiso irrevocable que, una vez que se hayan cancelado todas las obligaciones pecuniarias o no indicadas en el presente fideicomiso, contarán con un plazo máximo no prorrogable de treinta días hábiles en donde deberán comparecer ante el Notario Público de su elección para formalizar la escritura pública de devolución del bien fideicometido a favor del Fideicomitente original o Fideicomitente Cesionario según corresponda, lo anterior de conformidad con el artículo seiscientos sesenta y dos del Código de Comercio, en cuyo caso deberá el DEUDOR o el FIDEICOMITENTE CESIONARIO cancelar de forma inmediata y por su cuenta exclusiva todas aquellas sumas por concepto de timbres registrales, impuesto de traspaso y honorarios legales que correspondan para lograr la debida inscripción registral a su nombre. En caso de incumplimiento de lo indicado en el párrafo anterior, las partes deberán cancelar a favor del FIDUCIARIO la suma mensual correspondiente al **CERO PUNTO SETENTAY CINCO POR CIENTO** del valor fiscal de cada bien traspasado en propiedad fiduciaria, **MÁS el impuesto de valor agregado (IVA) que corresponde** pago que necesariamente deberá de realizarse en dólares exactos, moneda corriente de los Estados Unidos de América, por cada mes que cada bien traspasado en propiedad fiduciaria, se mantenga inscrita en propiedad fiduciaria, no pudiendo exceder el plazo máximo de **SEIS MESES** pero no pudiendo ser en ningún caso dicho pago mensual inferior a cien dólares exactos, moneda corriente de Estados Unidos de América por cada bien traspasado en propiedad fiduciaria, constituyendo dicho porcentaje la suma mensual a que tiene derecho la Fiduciaria para cubrir sus costos de administración. En el caso que haya transcurrido el plazo de SEIS MESES antes indicado verificando la FIDUCIARIA que los bienes traspasados en propiedad fiduciaria aún se mantienen a su nombre en el Registro Nacional, las partes desde ya autorizan e instruyen irrevocablemente al FIDUCIARIO para que proceda con la venta de

los bienes que aún se mantengan traspasados en propiedad fiduciaria, siguiendo para ello el procedimiento indicado en la Cláusula Quinta, inciso B) del presente Contrato de Fideicomiso de Garantía. La Fiduciaria queda facultada para que una vez sea cancelada la totalidad de dicha suma por costos de administración a comparecer ante el Notario Público a firmar la escritura de devolución del bien fideicometido en los términos dichos. Es entendido que, siempre que se exprese en este contrato la obligación de un pago a realizar por el FIDEICOMITENTE y por el DEUDOR, ello significa que tal pago lo es por su cuenta y que deberá hacerlo con fondos propios o tomándolos del fideicomiso, para lo cual autoriza desde ya al Fiduciario, para que los tome, en caso de que existan fondos suficientes. Igualmente, corresponde al FIDEICOMITENTE, pagar los impuestos, tasas, planillas, cargas sociales, seguros, erogaciones y cualesquiera otros gastos que demandare la administración de la finca fideicometida y su aplicación a los fines del fideicomiso. Se entiende que en aquellos casos en los que se haya acordado que el bien fideicometido no sea devuelto al FIDEICOMITENTE unavez cancelado el crédito al Fideicomisario Acreedor, la obligación de pagar los gastos o sumas referidas anteriormente corresponde sólo al DEUDOR; **E)** Si por causas imputables al FIDEICOMITENTE, la finca no pudiere ser traspasada al Fiduciario, o si al finalizar el presente contrato, no pudiere ser traspasada al FIDEICOMITENTE o al DEUDOR, o a la persona que corresponda, deberán indemnizar al Fiduciario por los gastos y erogaciones que ello le ocasionare, incluyendo el pago de sus honorarios, de conformidad con lo dispuesto al respecto en este contrato, salvo causas de fuerza mayor o caso fortuito; **F)** el **FIDEICOMITENTE** y/o el **DEUDOR**, para el caso de que se vaya a realizar alguna construcción en la propiedad fideicometida, deberá tomar aquellas medidas necesarias en protección de sus trabajadores, lo cual incluye el pago de los correspondientes seguros a favor de éstos; **G)** Si en razón de que así estuviera pactada la cesión de derechos del FIDEICOMITENTE a favor del DEUDOR, aquellas obligaciones que le correspondieren al primero, serán asumidas sin discusión por el segundo, de ahí que en este documento se pueda hacer referencia a ambos o a uno sólo de ellos; pero siempre ello es en el entendido de que si hubiere operado la cesión de derechos a favor del DEUDOR, este es el obligado a cumplir con las obligaciones que inicialmente fueran naturales para el FIDEICOMITENTE. Si la cesión de derechos hubiere operado, aquellas notificaciones o comunicaciones que debieran hacerse al FIDEICOMITENTE, ahora serían realizadas al DEUDOR. **SÉTIMO – DEL FIDEICOMISARIO: A)** El Fideicomisario Acreedor tendrá derecho, corriendo por cuenta del DEUDOR los gastos que ello implique, a realizar inspecciones al bien fideicometido al menos cada dos años o cuando las considere oportunas sobre la propiedad entregada en fideicomiso, verificar el mantenimiento que la misma reciba y el pago oportuno y calidad de los seguros con que haya sido cubierta, ya sea por medio de su Sección de Crédito, la Auditoría Interna o Externa, que se contratara para ésta u otras inspecciones, en cuyo caso notificará por escrito al Fiduciario y al Fideicomitente tal decisión con indicación de los nombres y números de cédulas de los funcionarios designados para llevarlo a cabo; **B)** Tanto el Fiduciario como el Fideicomisario Acreedor no tendrán ninguna responsabilidad sea cual fuere la índole, de las obras que por construcciones, reparaciones o remodelaciones se realicen en el inmueble fideicometido, así como tampoco responderán por defectos de construcción, desastres naturales, o cualquier otra causa imputables al hombre o a la naturaleza, reclamos laborales ni profesionales, nuevos avalúos fiscales del inmueble, o cualquier responsabilidad que represente consecuencias pecuniarias, anotaciones o gravámenes judiciales. La responsabilidad de la construcción de cualquier obra, reparación o remodelación que se realicen en el inmueble fideicometido será del FIDEICOMITENTE y/o del DEUDOR y quedarán en beneficio del inmueble sin que el FIDEICOMITENTE pueda exigir reembolso alguno por estos conceptos; **C)** De ninguna forma será responsable el Fiduciario, ni el Fideicomisario Acreedor, de las condiciones registrales, topográficas, geológicas, catastrales o cualesquiera otras, del bien fideicometido; ni tampoco lo es por la calidad, o condiciones técnicas, estructurales, arquitectónicas, o de cualquier otra especie, de las construcciones o edificaciones que se encuentren en el bien fideicometido. La revisión, y aprobación de todas estas condiciones, son obligación exclusiva del DEUDOR, quien manifiesta que ha realizado las revisiones correspondientes antes de la firma de este contrato y que se encuentra conforme. **OCTAVO – NORMAS DE CARÁCTER GENERAL: A)** Este contrato podrá terminarse por: **a)** La cancelación total de las deudas; **b)** La venta del bien según se ha estipulado en este Fideicomiso; **c)** Por convenio expreso entre fideicomitentes, Fideicomisario Acreedor y Fiduciario; y **d)** Lo indicado en el artículo seiscientos cincuenta y nueve del Código de Comercio; **B)** En todo lo no previsto en el presente contrato, las partes se atenderán para su interpretación a las normas contenidas en el Código de Comercio y cualquier otra disposición que sobre la materia aplique al Fiduciario; **C)** El plazo del presente contrato irrevocable será de [.....], contados a partir de la suscripción del presente documento. En todo caso, la vigencia del Fideicomiso será la misma de los créditos garantizados, incluyendo sus prórrogas. En caso de que los créditos presenten un atraso o sean prorrogados por el Fideicomisario Acreedor,

se mantendrá vigente el contrato de fideicomiso, de manera que en todo momento garantice al Fideicomisario Acreedor la recuperación del crédito;

D) El Fiduciario devengará por concepto de honorarios una tarifa mensual de _____, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, **más el impuesto al valor agregado (IVA)**, que deberá ser pagada por el DEUDOR junto con la cuota del crédito, pudiendo el Fiduciario solicitar que se realicen para ello las deducciones necesarias de la cuenta del DEUDOR con el Acreedor. En caso de que el Fiduciario realice la ejecución y/o venta del bien, devengará unacomisión adicional equivalente al dos punto cinco por ciento sobre la estimación de la ejecución, entendiéndose por ésta el monto de capital e intereses por los cuales sale a primer remate el bien fideicometido; **E)** De parte del DEUDOR ó del FIDEICOMITENTE, este contrato no podrá sercedido total ni parcialmente, traspasado ni gravado bajo ninguna circunstancia, ni el bien fideicometido y aún no liberado, mientras existan saldos ó garantías vigentes en la operación de crédito, sin el consentimiento previo y por escrito del FIDEICOMISARIO ACREEDOR; **F)** Si por cualquier circunstancia el Fiduciario estuviese imposibilitado de continuar en su cargo, el DEUDOR y/o el FIDEICOMITENTE autorizan al Fideicomisario Acreedor para que designe unsustituto a su conveniencia. El Fideicomisario Acreedor, podrá además realizar la sustitución del Fiduciario en casos de ejecución del Fideicomiso, de tal modo que los trámites de la ejecuciónsean realizados por el Fiduciario especialmente designado para ello por las partes; **G)** Con excepción expresa de la solicitud, trámite y desalojo del inmueble fideicometido mediante el desahucio administrativo, y de la ejecución del bien dado en garantía, las restantes controversias, diferencias, disputas o reclamos que pudieran derivarse del presente contrato de fideicomiso, o del negocio y la materia a que éste se refiere, o el incumplimiento en obligaciones no pecuniarias o que no tengan repercusión en mantener el crédito al día o conservar adecuadamente la garantía, liquidación, interpretación o validez serán sometidas en primera instancia a conciliación de conformidad con los reglamentos del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, a cuyas normas las partes se someten en forma voluntaria e incondicional. Lasaudiencias de conciliación se llevarán a cabo en el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio, en San José, República de Costa Rica. La conciliación será dirigida por un conciliador designado por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio deCosta Rica. En caso de que la controversia no sea resuelta al cabo de tres sesiones de conciliación, o en el evento de que queden aspectos sin resolver dentro del proceso conciliatorio, el conflicto se resolverá por medio de arbitraje de derecho de conformidad con los reglamentos del Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica, a cuyas normas las partes se someten en forma voluntaria e incondicional. El conflicto se dilucidará de acuerdo con la legislación costarricense. El lugar del arbitraje será el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. El arbitraje será resuelto por un tribunal arbitral conformado por tres árbitros. Los árbitros serán designados por el Centro de Conciliación y Arbitraje de la Cámara de Comercio de Costa Rica. El laudo arbitral se dictará por escrito, será definitivo, vinculante para las partes e inapelable, salvo recurso de revisión o de nulidad. Una vez que el laudo se haya dictado y adquirido firmeza, producirá los efectos de cosa juzgada material y las partes deberán cumplirlo sin demora. Quien funja como conciliador no podrá integrar el tribunal arbitral en el mismo asunto. Los procesos y su contenido serán absolutamente confidenciales. Los gastos relacionados con el proceso de conciliación y arbitraje, incluyendo los honorarios del conciliador y de los árbitros, los asumirán las partes en igual proporción, salvo que en el acuerdo conciliatorio o en el laudo arbitral se disponga otra cosa. Cada una de la partes cubrirá los honorarios de sus abogados y asesores. Todo esto sin perjuicio de la obligación dereembolso de cualquier gasto que le corresponda pagar a la parte perdedora a favor de la parte ganadora. Para estos efectos, el laudo deberá condenar a la parte perdedora al pago de esosgastos, incluidos los honorarios profesionales de asesores legales. De conformidad con lo pactado por las partes, en vista de que el inmueble fideicometido ha sido traspasado al fiduciario, pero permanece en depósito gratuito del fideicomitente por mera tolerancia de su dueño, su eventual desalojo deberá tramitarse mediante un desahucio administrativo, sin que a este punto le resulte aplicable la presente cláusula arbitral; **H)** Para cumplir con el fin del Fideicomiso, el FIDEICOMITENTE traspasa al Fiduciario, en propiedad fiduciaria, sin pago de suma alguna, libre de gravámenes hipotecarios y anotaciones y con los impuestos territoriales y municipales al día, la finca descrita en la cláusula cuarta anterior. El traspaso de la finca Provincia de [.....] matrícula número [.....] se estima en la suma de [.....] **COLONES**, moneda de curso legal de la República de Costa Rica. Esta estimación lo es únicamente para efectos fiscales y no representan el monto por el cual responde la propiedad fideicometida, ya que los mismos están compuestos por el saldo insoluto adeudado al fideicomisario acreedor, en virtud del préstamo específico mencionado; **I)** Notificaciones: Para los efectos del presente contrato, las partes señalan para oír notificaciones las direcciones ya indicadas en este documento; **J)** El Fiduciario por este medio otorga **PODER ESPECIAL** de conformidad con el artículo mil

doscientos cincuenta y seis del Código Civil por plazo indefinido a favor de [.....] a efectos de que pueda en su nombre realizar toda clase de trámites, procesos, y gestiones, tendientes a obtener la prestación de los servicios básicos de agua, luz, electricidad, telefónicos, y municipales que correspondan para la propiedad dada en fideicomiso, pudiendo firmar para ello aquellos formularios o solicitudes que las autoridades u órganos administrativos provean o soliciten para tales efectos. No obstante, el pago de dichos servicios públicos y municipales, será obligación exclusiva del DEUDOR, quien deberá mantenerlos al día, **quien además debe asegurarse de que los recibos salgan a su nombre, y no a nombre del Fiduciario. Tanto el Fiduciario como el Fideicomisario del presente Fideicomiso, manifiestan conocer y aceptar, sin restricción alguna, la cesión de derechos, responsabilidades y obligaciones antes realizada.**

K) De la Declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales: El Fiduciario, de conformidad con la regulación vigente, será el único responsable de la presentación de la declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF) del presente Fideicomiso en el sitio web "Central Directo" del Banco Central de Costa Rica, lo que necesariamente deberá realizar en el plazo establecido por dicha regulación para tales efectos. En ese sentido, expresamente en este acto y hasta tanto no se extinga formal y totalmente el Fideicomiso, las partes instruyen y facultan al Fiduciario para incluir en el sistema respectivo la información relacionada con los datos identificativos del Fideicomiso y todas sus partes, incluyendo información personal de cada parte y/o sus beneficiarios finales, a la que por cualquier medio tenga acceso. Asimismo, en virtud que la normativa requiere la identificación de todas las partes del Fideicomiso, hasta el nivel de persona física, el Fideicomitente y el Fideicomisario, y cualquier otra persona o estructura jurídica, costarricense o extranjera, que por cualquier causa o en cualquier condición forme parte del Fideicomiso, estará en la obligación de suministrar al Fiduciario, de forma anual durante el mes de abril de cada año y/o cuando así lo requiera la normativa aplicable, la información que se le solicite y/o el comprobante de envío de su respectiva declaración del RTBF del período anual correspondiente; en caso de que alguna de las partes sea una persona jurídica extranjera, sin cédula jurídica nacional, una organización sin fines de lucro o alguna otra figura no obligada a la presentación de la declaración del RTBF, deberá suministrar al Fiduciario la información relacionada con sus beneficiarios finales, o en su defecto información de las personas que controlan y/o dirigen sus actividades o perciben sus beneficios por cualquier otro medio. Los gastos en los que incurra el Fiduciario por la presentación de la declaración del Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales (RTBF) serán asumidos por el Fideicomitente y/o por LA DEUDORA, siendo que la falta de pago de dichos gastos facultará al Fideicomisario a cargarlos a prorrata en la cuota mensual del Crédito Garantizado. De igual forma, el Fideicomitente deberá asumir el pago de cualquier multa, sanción, recargo o penalidad impuesta al Fiduciario, producto del incumplimiento del Fideicomitente y/o de LA DEUDORA de las obligaciones establecidas en la presente cláusula. La falta de pago por parte del Fideicomitente, dentro del plazo establecido por ley aplicable para cancelar dichas sanciones, facultará al Fiduciario a liquidar parcial o totalmente el Patrimonio Fideicometido. Toda la información suministrada de tiempo en tiempo por las partes del Fideicomiso debe ser veraz y actualizada, siendo la misma considerada confidencial y limitándose su uso al cumplimiento de la presentación de la declaración del RTBF. La obligación de presentación de la declaración del RTBF de cada parte que suscribe el presente Fideicomiso, ya sean declaraciones ordinarias, extraordinarias y/o correctivas, en caso que éstas sean personas y/o estructuras jurídicas obligadas de conformidad con la legislación vigente, recaerá de forma única y exclusiva en cada parte. Asimismo, el cumplimiento de cualesquiera otro tipo de obligaciones o registros a que obligue la legislación vigente al Fideicomitente y/o cualquiera otra persona jurídica que por cualquier causa o en cualquier condición forme parte del Fideicomiso, será responsabilidad única y exclusiva de la parte obligada, quien se encargará de realizar las gestiones necesarias a través de su representante legal y/o persona al efecto autorizada, asumiendo además de forma íntegra los gastos que el cumplimiento de dichas obligaciones implique. En el caso de sociedades inactivas, el Fiduciario no se hará cargo de presentar la declaración patrimonial, cuya obligación estará a cargo exclusivamente del Fideicomitente.

M) Información Confidencial: Las partes se comprometen a mantener la Información Confidencial (detallada posteriormente en esta cláusula) que haya sido obtenida o proporcionada por éstas, como consecuencia de la relación que exista, presente o futura. La información se mantendrá confidencial de Contrato con el proceso común y prácticas bancarias para el manejo de información de dicha naturaleza. No obstante, el Fideicomisario podrá compartir y transferir la Información Confidencial: (i) cuando así le sea requerido por autoridad judicial, administrativa, supervisora o de cualquier manera exigida con base en estatutos, reglas, regulaciones, leyes, reglamentos o un proceso judicial; (ii) a los fiscalizadores del Fideicomisario, a solicitud y requerimiento de cualquier otro órgano fiscalizador o regulador, supervisor o autoridad competente; (iii) cuando la información haya sido hecha pública por medios diferentes a cualquier prohibición hecha

al Fideicomisario; (iv) en conexión con cualquier investigación, litigio o procedimiento legal en el que el Fideicomisario o el Fiduciario sea parte, o en relación con cualquier remedio o recurso relacionado; (v) a las sucursales del Fideicomisario, sus subsidiarias, oficinas de representación, afiliadas, agentes o a terceras personas seleccionadas por cualquiera de las entidades antes mencionadas, cualquiera que sea su ubicación, para uso confidencial (incluyendo en relación con la prestación de cualquier servicio o para el procesamiento de datos con fines estadísticos o de análisis de riesgos); y (vi) sujeto a estipulaciones sustancialmente similares a las contenidas en esta sección, a cualquier actual o potencial cesionario designado por el Fideicomisario. Se entiende por "información confidencial" la información que el Fideicomitente proporcione al Fideicomisario, pero no incluye aquella información que sea o pueda convertirse del conocimiento público o que sea o se convierta en información disponible al Fideicomisario de cualquier otra fuente que no sea el Fideicomitente a menos que sea de conocimiento expreso del receptor de dicha información, que la información fue adquirida con violación de alguna obligación de confidencialidad por parte de la persona que ofrezca dicha información. En virtud de lo anterior, el Fideicomitente expresamente autoriza al Fideicomisario a suministrar y compartir con el Fiduciario la Información Confidencial, de conformidad con lo establecido en este documento, sin que pueda reclamar que ha habido una infracción a la confidencialidad de la información u operaciones bancarias. Particularmente, el Fideicomisario se encuentra expresa e irrevocablemente facultado y autorizado por el Fideicomitente y LA DEUDORA, para compartir con el Fiduciario, toda aquella información y documentación que éste requiera en virtud de las políticas de conozca a su cliente según lo establecido en la ley 7786 y su normativa relacionada. **Es todo.** Las partes reconocemos el valor, consecuencias y trascendencia legales de las declaraciones, renunciaciones, manifestaciones y estipulaciones hechas en el presente documento, quienes entendidos las aceptamos plenamente y firmamos en la ciudad de San José, República de Costa Rica, el día [.....], de [.....], del año dos mil [.....]

DEUDOR Y/O FIDEICOMITENTE ORIGINAL: [.....]

ACREEDOR Y/O FIDEICOMISARIO ÚNICO: [.....]

FIDUCIARIO: [.....]

17 - Garantía Mobiliaria- Colones – Personal

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 dosmil 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 17, ii. Denominación o nombre del contrato: Garantía Mobiliaria - Colones - Personal, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Colones, v. Plazo del financiamiento 72 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 Vivienda Garantía Mobiliaria 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.

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.

2.3.- Plazo y composición de la cuota: El plazo del Crédito será de **hasta 6 años** y lo deberá pagar la PARTE DEUDORA mediante **72 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, desempleo y de 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, 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 que se cancele total o parcialmente el crédito de manera anticipada dentro de los primeros treinta y seis meses de su plazo, se deberá cancelar a la Cooperativa acreedora al momento de realizar dicho pago y en concepto de comisión por pago anticipado un cinco por ciento del 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 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 + _____ (spread) puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual 13,75 por ciento anual (1,14583 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 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 18,5759 %, 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: 13,75% 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:** documentos de formalización, **Descripción:** papelería asociada a la formalización de un crédito, **Porcentaje:** 0,0000833, **Frecuencia:** única vez, ii) **Denominación:** Costo de manejo, **Descripción:** costo administrativo, hasta un dos por ciento del principal del crédito , **Porcentaje:** 0,333333, **Frecuencia:** única vez, iii) **Denominación:** Patrimonio institucional, **Descripción:** Aporte no redimible hasta un tres por ciento del crédito aprobado, **Porcentaje:** 0,50, **Frecuencia:** única vez, iv) **Denominación:** Póliza saldo deudor, **Descripción:** Póliza de seguro para cubrir cuotas del crédito en caso de fallecimiento o bien de incapacidad total y permanentede la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** 0,29376, **Frecuencia:** mensual, v) **Denominación:** Póliza

desempleo, **Descripción:** Póliza de seguro para la cancelación de las cuotas del crédito en caso de desempleo de la parte deudora asegurada, **Porcentaje:** 0,60630, **Frecuencia:** mensual. **vi) 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:** 0,19076, **Frecuencia:** mensual, **vii) Denominación:** Honorarios notariales, **Descripción:** Cargo relacionado a la constitución de hipoteca y otros actos notariales de la formalización del crédito, **Porcentaje:** 0,266667, **Frecuencia:** única vez, **viii) 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:** 0,45833, **Frecuencia:** única vez, **ix) Denominación:** Avalúo colones, **Descripción:** Cargo relacionado a la visita, inspección y valoración de la propiedad y construcciones a dejar en garantía en el crédito, **Porcentaje:** 0,03777, **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:** Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por pagos extraordinarios, **Descripción:** Comisión del cinco por ciento sobre el monto cancelado anticipadamente que se cobra en caso de cancelación total anticipada y/o pago extraordinario del crédito dentro de los primeros tres años de su plazo, **Porcentaje:** 0,13889, **Frecuencia:** eventual, **ii. Denominación:** Comisión por Renuncia, **Descripción:** Comisión de 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:** eventual. **Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por pagos extraordinarios”, son las siguientes:**
$$\left[\frac{\left(\frac{\text{Monto total del cargo cobrado eventual}}{\text{Saldo pendiente del crédito al momento del cargo}} \right)}{\text{Cantidad total de cuotas restantes del crédito}} \right] \times \text{Cantidad de pagos por año}$$
 por cien. **Las condiciones para la definición del componente extraordinario “Comisión por Renuncia” son:** Comisión de 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. **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 17,88 por ciento anual (1,49 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 sobrepasarse 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, asumiéndola 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

y/o ejecución de la garantía mobiliaria, por tratarse de un bien modular removable, 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 va 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 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 de Riesgos Patrimoniales: 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.

4.1.3.- Póliza de Desempleo: La PARTE DEUDORA se obliga a suscribir y mantener una póliza de desempleo que protege a los deudores de este tipo de operaciones, para que en caso de un despido con responsabilidad patronal que

implique la pérdida de todas sus fuentes de ingresos, la Aseguradora podrá eventualmente cubrir una o varias cuotas del Crédito. En este acto la PARTE DEUDORA conoce y acepta que dicha póliza de desempleo está sujeta a ciertas exclusiones, periodo de espera y carencia los cuales le han sido informados, lo cual expresamente acepta en este acto.

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 Fianador 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 v/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 v/o cuestione la validez de éstos. Como única excepción a la presente causal de incumplimiento v/o vencimiento anticipado, en caso que la PARTE DEUDORA decida reubicar a un sitio v/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 v/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: Conviene 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.

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]

18 - Garantía Mobiliaria - Colones - Bienes adjudicados

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 18, ii. Denominación o nombre del contrato: Garantía Mobiliaria - Colones - Bienes adjudicados, iii. La naturaleza y uso de la línea asignada a este producto es crédito. iv. Moneda Colones, v. Plazo del financiamiento 300 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 Vivienda Garantía Mobiliaria 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.

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.

2.3.- Plazo y composición de la cuota: El plazo del Crédito será de hasta 25 años y lo deberá pagar la PARTE DEUDORA mediante

300 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, desempleo y de 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, 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 que se cancele total o parcialmente el crédito de manera anticipada dentro de los primeros treinta y seis meses de su plazo, se deberá cancelar a la Cooperativa acreedora al momento de realizar dicho pago y en concepto de comisión por pago anticipado un cinco por ciento del 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 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 + (spread) puntos porcentuales, tasa que inicialmente es igual 10,5 por ciento anual (0,87500 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 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 13,98778 %, 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: 10,5% 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: documentos de formalización, Descripción: papelería asociada a la formalización de un crédito, Porcentaje: 0,0000200, Frecuencia: única vez, ii) Denominación: Costo de manejo, Descripción: costo

administrativo, hasta un dos por ciento del principal del crédito , Porcentaje: 0,080000, Frecuencia: única vez, iii) Denominación: Patrimonio institucional, Descripción: Aporte no redimible hasta un tres por ciento del crédito aprobado, Porcentaje: 0,12, Frecuencia: única vez, iv) 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: 0,29376, Frecuencia: mensual, v) Denominación: Póliza desempleo, Descripción: Póliza de seguro para la cancelación de las cuotas del crédito en caso de desempleo de la parte deudora asegurada , Porcentaje: 0,60630, Frecuencia: mensual. vi) Denominación: Póliza patrimonial, Descripción: Póliza de seguro para cubrir la construcciones existentes en la propiedad en garantía ante eventos determinados (estipulados en el contrato de aseguramiento), Porcentaje: 0,19076, Frecuencia: mensual, vii) 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: 0,11000, 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: 0,06800, 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: Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por pagos extraordinarios, Descripción:

Comisión del cinco por ciento sobre el monto cancelado anticipadamente que se cobra en caso de cancelación total anticipada y/o pago extraordinario del crédito dentro de los primeros tres años de su plazo, Porcentaje: 0,01894, Frecuencia: eventual, ii. Denominación: Comisión por Renuncia, Descripción: Comisión de 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: eventual. Las condiciones para la definición del porcentaje relativo al componente extraordinario “Comisión por pronto pago (Se calcula con la totalidad) y Comisión por 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: Comisión de 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. 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 13,65 por ciento anual (1,14 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 ejecutivo. 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 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 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 de Riesgos Patrimoniales: 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.

4.1.3.- Póliza de Desempleo: La PARTE DEUDORA se obliga a suscribir y mantener una póliza de desempleo que proteja a los deudores de este tipo de operaciones, para que en caso de un despido con responsabilidad patronal que implique la pérdida de todas sus fuentes de ingresos, la Aseguradora podrá eventualmente cubrir una o varias cuotas del Crédito. En este acto la PARTE DEUDORA conoce y acepta que dicha póliza de desempleo está sujeta a ciertas exclusiones, periodo de espera y carencia los cuales le han sido informados, lo cual expresamente acepta en este acto.

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.

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

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:

firman:

[NOMBRE COMPLETO]

