

CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO

CELVIN LEODAN VALLADARES, de nacionalidad hondureña, mayor de edad, casado, Master en Administración de Empresas, con domicilio en el municipio de El Rosario, Departamento de Comayagua, con Documento Nacional de Identificación (DNI) Número: 0303197300113, en su condición de Presidente de la **COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO "TAULABE" LIMITADA**, y representante legal de la misma, con las facultades suficientes para la celebración de este acto de conformidad a la Ley de Cooperativas y sus reformas, tal como lo acredita con el Acta número (58) punto (21) , acuerdos y resoluciones, Acuerdo número dieciséis (16), en la que consta que fuera electo en Asamblea General Ordinaria Numero Cincuenta y tres (53), celebrada el día veintiséis (26) de marzo del año dos mil veintitrés (2023) celebrada en la ciudad de Siguatepeque Departamento de Comayagua. Acta Protocolizada según Instrumento público número trescientos dieciocho (318) de fecha diez (10) de mayo del año Dos Mil veintitrés (2023), autorizada en la Ciudad de Siguatepeque, departamento de Comayagua, ante los oficios del Notario ADOLFO OCTAVIO LOPEZ URQUIA e inscrita bajo el asiento número SESENTA Y NUEVE (69) DEL TOMO VEINTIUNO (21) del Registro de Comerciantes Sociales del Instituto de la Propiedad Inmueble y Mercantil de la Ciudad de Siguatepeque, departamento de Comayagua, con poder amplio y suficiente según consta en Instrumento Público número trescientos diecinueve (319) de fecha diez de mayo del año Dos mil veintitrés (2023), autorizada en Ciudad de Siguatepeque, Departamento de Comayagua, ante los oficios del Notario ADOLFO OCTAVIO LOPEZ URQUIA, e inscrito bajo Asiento DIESIETE (17) TOMO TREINTA Y CINCO (35) en el Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil en el libro de Registro Especial de Poderes; Institución con personalidad jurídica inscrita bajo el número trescientos ochenta y nueve (389) del tomo cuatro (IV) del libro dos (2), del Registro Nacional de Cooperativas Dependientes del Instituto Hondureño de Cooperativas (IHDECOOP) del domicilio de San Pedro Sula, Departamento de Cortés, Reinscrita en el CONSEJO NACIONAL SUPERVISOR DE COOPERATIVAS (CONSUCOOP) bajo el número Cero Treinta y Cuatro (034) del Tomo Uno (1) del Libro Uno (1) de fecha Diecinueve (19) de febrero del año Dos Mil Quince (2015) del libro de Registros Nacional de Cooperativa de la Ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central. y en virtud del domicilio de la Institución inscrita dicha personalidad jurídica bajo el asiento número DIECINUEVE (19) DEL TOMO TREINTA Y UNO (31) del libro de sentencias que lleva el Instituto de la Propiedad, Inmueble y Mercantil en la Ciudad de Siguatepeque, Departamento de Comayagua, y en donde constan suficientes facultades para la celebración de este contrato, y que en adelante se denominará **LA COOPERATIVA y XXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, soltero(a), xxxxxxxxxxxx, hondureño(a) con documento nacional de identificación (DNI) y/o pasaporte No. **0000 0000 0000**, con domicilio en xxxxxxxxxxxx, que en adelante se llamará **EL**

PRESTATARIO, por otra parte, hemos convenido en celebrar como al efecto celebramos, un contrato de préstamo que se registrará por las estipulaciones que a continuación se designan:

PRIMERO: CONDICIONES GENERALES.

MONTO: El monto del préstamo otorgado es de **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX** **LEMPIRAS CON XXXX CENTAVOS (LPS****xx,xx,xxx.xx****)** el que se documentará liberando el correspondiente pagaré por igual monto.

PLAZO Y AMORTIZACIÓN: El plazo del préstamo es de **XX MES(ES)**, contados a partir de la fecha, el préstamo se obliga a pagarlo en **xx** cuotas **Elija un elemento** más intereses por el valor de **LPS xx,xxx.xx (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX LEMPIRAS CON XXXX CENTAVOS)** de capital más intereses, seguros y cualquier otro gasto que se genere el otorgamiento de dicho crédito, las cuales pueden estar sujetas a modificaciones de acuerdo con los cambios sufridos en las tasas activas de la Política Monetaria, en dicho caso se agregará las nuevas condiciones en una adenda al presente contrato.

LUGAR DE PAGO: **EL PRESTATARIO** pagará el préstamo en cualquiera de las oficinas de **LA COOPERATIVA** sin necesidad de requerimiento alguno.

INTERESES: En caso de mora **LA COOPERATIVA** cobrará a **EL PRESTATARIO** un interés moratorio del 3% anual calculando sobre el capital vencido e intereses devengados no pagados.

OBJETO DE PRESTAMO: **EL PRESTATARIO** se le otorgará el producto denominado **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, este préstamo será de destino **XXXXXXXXXXXX** el cual contará con una tasa de interés del **xx%** anual, la cual estará sujeta a modificaciones de acuerdo con los cambios sufridos en las tasas activas de la Política Monetaria. **LA COOPERATIVA** podrá dar por terminado este contrato y declarar vencida la obligación si **EL PRESTATARIO** destina el préstamo a una finalidad distinta a la aquí pactada.

Las tasas de interés normal y moratorio, determinadas en este contrato, están sujetas a los cambios que acuerde **LA COOPERATIVA**, por lo que **EL PRESTATARIO** autoriza a **LA COOPERATIVA** a: **1.** Notificar con anticipación con un plazo no menor a 30 días calendario, previos a que la modificación entre en vigencia y en la forma prevista en el presente contrato; la cual puede consistir en avisos escritos al domicilio de **EL PRESTATARIO** o comunicados por medio de la televisión, radio y periódicos, mensajes por medios electrónicos o avisos en sus oficinas, filiales, ventanillas y sitios web; **2.** Cambiar las tasas de interés según las variaciones que surjan en las condiciones del mercado crediticio; **3.** Modificar las cuotas de amortización por motivo de corrección monetaria, por lo que los valores que se abonen a la obligación deberán incrementarse con efectivo adicional por parte de **EL PRESTATARIO** en cantidad equivalente al porcentaje de devaluación y/o corrección monetaria a fin de que **LA COOPERATIVA** pueda compensar las pérdidas que tendría por este concepto. Los cambios y

modificaciones antes mencionados, se harán efectivos desde el momento de su aprobación por parte de LA COOPERATIVA. Tanto los intereses ordinarios como los moratorios en su caso se calcularán sobre la base de un año (Trescientos sesenta (360) días) y el costo anual total (CAT) será de detallado en el plan de pagos modificado, el cual podrá variar de conformidad a las condiciones en las que se desembolse el presente préstamo siguiendo el proceso de modificación pactado en el presente contrato.

CAPITALIZACIÓN: EL PRESTATARIO acepta que **LA COOPERATIVA** incremente su préstamo en un **x** sobre el monto solicitado, valor que se capitalizará a sus aportaciones al efectuar el desembolso del mismo.

DESEMBOLSOS: EL PRESTATARIO recibirá el préstamo conforme el plan de desembolsos siguiente: **x** Desembolso(s).

GARANTÍAS: EL PRESTATARIO o aval **AUTORIZA** a garantizar este crédito con **HIPOTECA** a favor de **LA COOPERATIVA** sobre un lote de terreno con las mejoras **Xxxxxxxxxxx**, ubicado en **Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**, identificado con matrícula No. **xx**, Tomo No. **xx**, Libro No. **xx**, Asiento No. **xx**, Folio No. **xx**, misma que quedará bajo custodia de **EL PRESTATARIO**, quien se compromete a dar uso como un buen tenedor, manteniendo la garantía es las mismas condiciones que al momento de la suscripción del presente contrato de crédito, y quedando **LA COOPERATIVA** con la custodia de la documentación del bien así como la documentación que garantiza el crédito, así mismo **LA COOPERATIVA** ejercerá sus derechos de cobro con arreglo a la Ley de Cooperativa definidos en los artículos 124, 125 y 126 de la Ley de Cooperativas y artículo 55 del reglamento de la misma ley.- **LA COOPERATIVA** tendrá la facultad con previo conocimiento del afiliado a retener las aportaciones, depósitos y cualquier otro valor para cubrir obligaciones contraídas, según lo estipula la Ley de Cooperativas, -Así mismo se establece que **LA COOPERATIVA** tiene un primer gravamen o derecho preferente sobre aportaciones, saldos de cuenta de ahorro y a plazo fijo y sobre cualquier excedente o interés pagadero al afiliado (a) o a sus beneficiarios(as) por cualquier deuda con **LA COOPERATIVA**, como deudor o garante de un préstamo o por cualquier otra obligación,- Pudiendo compensar cualquier suma acreditada o pagadera a un afiliado que esté en mora o negarse a permitir retiros de cualquier cuenta de aportaciones o depósito, cuando el titular de la cuenta presenta mora de sus obligaciones.

MORA: EL PRESTATARIO incurre en mora al día siguiente de incumplimiento de pago de su fecha establecida y si dejaré de pagar dos cuotas mensuales consecutivas, teniendo derecho **LA COOPERATIVA** de declarar vencido el préstamo y exigir judicialmente el pago total del mismo, intereses, gastos, costas legales y enseres.

SALDO: Para los efectos de este contrato, el Estado de Cuenta certificado por el Contador de **LA COOPERATIVA**, dará fe para la fijación del saldo deudor resultante a cargo del acreditado,

reconociendo la categoría que le da el artículo 884 del Código de Comercio de Honduras y 166 de la Ley del Sistema Financiero.

COBRANZA PREJUDICIAL: Cuando el crédito este en mora, **LA COOPERATIVA** podrá iniciar un proceso prejudicial, designando al personal o bufete para realizar cobranza prejudicial, el cual sumará el 10% en concepto de pago de honorarios profesionales.

EN CASO DE EJECUCIÓN JUDICIAL: EL PRESTATARIO renuncia a su domicilio y se somete al que **LA COOPERATIVA** elija, el cual se sumará el 15% en concepto de pago de honorarios profesionales.

COBRANZA EXTRAJUDICIAL: Verificada la falta de pago por parte de **EL PRESTATARIO**, **LA COOPERATIVA** deberá iniciar las gestiones administrativas para el cobro del crédito, para ello realizará las siguientes acciones extrajudiciales, realizando cargos por los siguientes motivos: llamadas telefónicas, requerimientos de cobro por escrito, así como el cobro por requerimientos que realice el apoderado legal de **LA COOPERATIVA** en concepto de honorarios profesionales por cada pago realizado.

VENCIMIENTO: Si al vencimiento del préstamo **EL PRESTATARIO** aún no ha cancelado la totalidad de la deuda, se compromete a responder con todos los bienes propiedad del solicitante hasta cancelar totalmente el saldo adeudado más los intereses devengados a la fecha. **COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO TAULABE LIMITADA**, podrá efectuar supervisiones periódicas para determinar si las garantías han desaparecido o desmejorado o determinar si los fondos entregados en préstamo han sido utilizados a fines distintos a los aquí pactados, pudiendo exigir, el pago inmediato si se incumplen las condiciones aquí pactadas. **EL PRESTATARIO** cubrirá los gastos y honorarios en que se incurra para constituir las garantías que **COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO TAULABE LIMITADA**, exija.

SEGUROS: EL PRESTATARIO, se obliga a mantener un Seguro de vida o cualquier otro que **LA COOPERATIVA** estime conveniente, con una compañía aseguradora aprobada por **LA COOPERATIVA**, por el monto del préstamo, nombrando como beneficiario único e irrevocable a **LA COOPERATIVA**, dentro de los límites de su interés como acreedor de **EL PRESTATARIO** asegurando, como deudor directo o indirecto en las responsabilidades que asuman éstos como avalista, librador, fiador, endosante o garante en cualquiera de sus formas.-. **EL PRESTATARIO** deberá de renovar dicho contrato de seguro anualmente o cuando indique la compañía aseguradora, dicha renovación debidamente endosada deberá de ser entregada a **LA COOPERATIVA** a más tardar treinta (30) días antes de su vencimiento, caso contrario, **LA COOPERATIVA** podrá suscribir dicha renovación: el costo de esta correrá a cargo de **EL PRESTATARIO**.

DECLARACIONES DE SEGURO FALSAS O INEXACTAS: El dolo o culpa en las declaraciones del asegurado en la omisión, respecto a hechos importantes para la apreciación del riesgo, da derecho a **LA COOPERATIVA**, a no reconocer el seguro del préstamo. No obstante, las declaraciones falsas o inexactas en la documentación de **EL PRESTATARIO** no podrán disputar el seguro después de que haya estado en vigor durante la vida del asegurado por un periodo de doce meses ininterrumpidos contados desde su inscripción.

COSTO ANUAL TOTAL (CAT): Concepto expresado en términos porcentuales anuales que incluye la totalidad de los costos y gastos inherentes a los créditos o préstamos brindados por **LA COOPERATIVA** y será calculado de acuerdo con los componentes y metodologías previstos en la regulación aplicable. **EL PRESTATARIO** reconoce y acepta que para fines informativos y de comparación exclusivamente, el CAT para efectos de este contrato se encuentra detallado en el plan de pagos.

DE LOS RECLAMOS: En caso de un reclamo derivado del presente contrato o de los servicios y/o productos contratados por **EL PRESTATARIO**, **LA COOPERATIVA** deberá proporcionar la hoja de reclamación correspondiente a **EL PRESTATARIO**, para que este pueda formalizar su reclamo verificando que cumpla con la información requerida en el formulario. **LA COOPERATIVA** deberá retener el formulario original de dicho reclamo y entregar a **EL PRESTATARIO** dos (2) copias del mismo; seguidamente, **LA COOPERATIVA**, a través de su oficial encargado de Atención al Usuario Cooperativista, se obliga a resolver dicho reclamo en un plazo de quince (15) días hábiles a partir de la recepción del reclamo, pudiendo ampliarse hasta diez (10) días hábiles adicionales de ser necesario; tiempo en el cual deberá comunicar a **EL PRESTATARIO**, por escrito, las causas de la extensión del plazo. De igual forma, si el reclamo está relacionado con un producto y/o servicio del extranjero o que requiera de un dictamen de una institución extranjera, el plazo de dicha respuesta será de hasta un máximo de treinta (30) días hábiles. Pasado este plazo, **LA COOPERATIVA** deberá brindar su respuesta a **EL PRESTATARIO** de una manera oportuna, íntegra y comprensible. En caso de que dicha respuesta no sea satisfactoria, **EL PRESTATARIO** podrá acudir al organismo rector del sector cooperativo, para interponer su reclamo, sin perjuicio de las otras acciones a las que **EL PRESTATARIO** tenga derecho. El tiempo de prescripción para que **EL PRESTATARIO** interponga un reclamo ante **LA COOPERATIVA** será en el término de seis (6) meses, contados desde la fecha en que pudieran hacerse efectivos, de conformidad a las disposiciones enmarcadas en la legislación.

SEGUNDO: Es expresamente convenido que la emisión de los títulos valores por la(s) obligación(es) a que se refiere este contrato, el perjuicio de los mismos o la refinanciación o restructuración del crédito objeto de este contrato y/o de sus saldos, no produce novación, ni extinguirá las obligaciones que dieran lugar a su emisión, ni liberará o extinguirá las garantías que se hubieran otorgado en respaldo de ellas.

TERCERO: El presente contrato podrá ser modificado por acuerdo de ambas partes, mismas que deben de constar por escrito por medio de un adendum.

CUARTO: Los contratantes declararán estar de acuerdo en todas y cada una de las cláusulas de este contrato y se obligan a cumplir fielmente.

QUINTO: Lo no previsto en el Contrato se sujetará a los dispuesto en el Código Procesal Civil y otra legislación aplicable vigente.

SEXTO: EL PRESTATARIO autoriza a **LA COOPERATIVA** para que se reporte sus deudas, directas e indirectas a las centrales de riesgo, independientemente del estatus del crédito o productos de operaciones especiales.

SEPTIMO: CONDICIONES ESPECIALES: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

Para dar fe y constancia firman este contrato en xxxxxxxxxxxx, xxxxxxxxxxxx, a los xx días del mes de xxxxx del año xxxx.

CELVIN LEODAN VALLADARES

POR LA COOPERATIVA

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PRESTATARIO

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

AVAL / GARANTE HIPOTECARIO

