INSTRUMENTO PÚBLICO NÚMERO …. (….).- En la ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, a los ( ) días del mes de _____ del año dos _____ (20___), siendo las _____ (0:00 am/pm).- Ante mí, _____, Notario Público, de este domicilio, miembro inscrito en el Colegio de Abogados de Honduras bajo el número _____ (_____), con Registro en la Honorable Corte Suprema de Justicia número _____ (_____) y con Notaría ubicada en _____, en esta ciudad, correo electrónico _____, comparecen personalmente los señores por una parte el señor(a) **_____,** quien actúa en su condición de representante legal de las sociedades mercantiles _____ **_____.**, constituidas mediante Instrumentos Públicos números _____ (__) y _____(_), autorizadas en esta ciudad, el _____ (____) de _____de _____ (_____), ante los oficios del Notario _____, registrada bajo Matrícula Número _____ con Número _____ del Libro Registro de Comerciantes Sociales del Registro Mercantil de Francisco Morazán, documento que yo el Notario doy fe haber tenido a la vista y en donde consta su nombramiento y las facultades que tiene para el otorgamiento de actos como el presente (VER EL PODER DE _____), quien en lo sucesivo será denominado **EL VENDEDOR(A)**; por otra parte el señor(a) **_____.,** quien es mayor de edad, estado civil, profesión u oficio, nacionalidad y de este domicilio, con documento nacional de identificación número_____, quien en lo sucesivo se denominará **EL COMPRADOR Y PRESTATARIO**; por otra parte comparece el Señor **JOSE LEONEL SOSA DIAZ** mayor de edad, casado, hondureño, Licenciado en Administración de Empresas y de este domicilio, quien actúa en su condición de **GERENTE GENERAL** de forma Interina de la Sociedad Mercantil **CORPORACION FINANCIERA INTERNACIONAL S.A (COFINTER S.A.),** constituida y autorizada en esta ciudad capital por el Notario **MANUEL ENRIQUE ALVARADO** mediante Instrumento Público número Sesenta y Tres (63) de fecha Veintiuno (21) de Agosto (8) del año Mil Novecientos Noventa y Uno (1991) e inscrita bajo asiento registral número Treinta y Nueve (39) del Tomo Doscientos Cincuenta y Cinco (255) en el Registro de Comerciantes Sociales de este Departamento de Francisco Morazán, **modificada** mediante Instrumento Público número Quince (15) de fecha Treinta (30) de Julio (7) de Mil Novecientos Noventa y Seis (1996) autorizada

COFINTER
LA FINANCIERA SOLIDA Y SOLVENTE

por la Notario **RUTH MARTINEZ LAFOSSE** e inscrita bajo asiento registral número Cuarenta y Uno (41) Tomo Trescientos Sesenta y Uno (361) del Registro de Comerciantes Sociales de este Departamento de Francisco Morazán, **modificada** mediante Instrumento Público número Cuarenta y Seis (46) de fecha Veinte (20) de Agosto (8) del año Mil Novecientos Noventa y Nueve (1999) autorizado por el Notario **RIGOBERTO CHANG CASTILLO** e inscrita bajo asiento registral número Treinta y Cuatro (34) del Tomo Cuatrocientos Cuarenta (440) del Registro de Comerciantes Sociales de este Departamento de Francisco Morazán, **modificada** mediante Instrumento Público número Ciento Catorce (114) de fecha Veintiocho (28) de Diciembre (12) del año Dos Mil (2000) autorizado por el Notario **ISRAEL RODRIGUEZ ORELLANA** e inscrita bajo asiento registral número Setenta (70) del Tomo Cuatrocientos Setenta y Cinco (475) del Registro de Comerciantes Sociales de este Departamento de Francisco Morazán; **modificada** mediante Instrumento Público número Diecinueve (19) de fecha Veinticuatro (24) de Septiembre (9) de Dos Mil Tres (2003) autorizado por la Notario **RITA ONDINA NÚÑEZ BARAHONA** e inscrita bajo asiento registral número Veintiocho (28) del Tomo Quinientos Cincuenta y Tres (553) del Registro de Comerciantes Sociales de este Departamento de Francisco Morazán; **modificada** mediante Instrumento Público número Doscientos Veintinueve (229) de fecha Ocho (8) de Marzo (3) de Dos Mil Cinco (2005) autorizado por el Notario **ARNALDO GARCIA HERNANDEZ** e inscrita bajo asiento registral número Dieciséis (16) del Tomo Quinientos Ochenta y Dos (582) del Registro de Comerciantes Sociales de este Departamento de Francisco Morazán, **modificada** mediante Instrumento Público número Noventa y Uno (91) de fecha Veintiocho (28) de Mayo (5) del año Dos Mil Diez (2010) autorizado por el Notario **JULIO ADAN POSADAS VILLALTA** e inscrita bajo asiento registral número Sesenta y Siete (67) del Tomo Setecientos Treinta y Seis (736) del Registro Mercantil Centro Asociado IP de este Departamento de Francisco Morazán, **modificada** mediante Instrumento Público Número Treinta (30) de fecha Veintitrés (23) de Septiembre (9) del año Dos Mil Trece (2013) autorizado por el Notario **SHIONY GERARDO MIDENCE** Registrada con Matricula Sesenta y Nueve Mil Quinientos Catorce (69514) e Inscrita con el Numero Diecinueve Mil Seiscientos Ochenta y Siete (19687) del Registro Mercantil Centro Asociado IP de este Departamento de Francisco

GUFINTER
LA FINANCIERA SOLIDA Y SOLVENTE

Morazán, **modificada** mediante Instrumento Público Número Dos (2) de fecha Trece (13) de Enero (1) del año Dos Mil Dieciséis (2016) autorizado por el Notario **MARIO CELSO RAUDALES MUNGUIA** Registrada con Matricula Sesenta y Nueve Mil Quinientos Catorce (69514) e Inscrita con el Número Treinta y Un Mil Setecientos Ochenta y Ocho (31788) del Registro Mercantil Centro Asociado IP de este Departamento de Francisco Morazán, **modificada** mediante Instrumento Publico Número Once (11) de fecha Veintiséis (26) de Enero (1) del año Dos Mil Dieciséis (2016) autorizado por el Notario **MARIO CELSO RAUDALES MUNGUIA** Registrada con Matricula Sesenta y Nueve Mil Quinientos Catorce (69514) e Inscrita con el Número Treinta y Dos Mil Ciento Tres (32103) del Registro Mercantil Centro Asociado IP de este Departamento de Francisco Morazán, **modificada** mediante Instrumento Público Número Noventa y Nueve (99) de fecha Veintiuno (21) de Junio (6) del año Dos Mil Dieciocho (2018) autorizado por el Notario **MARIO CELSO RAUDALES MUNGUIA** Registrada con Matricula Sesenta y Nueve Mil Quinientos Catorce (69514) e Inscrita con el Número Cuarenta y Siete Mil Quinientos Siete (47507) del Registro Mercantil Centro Asociado IP de este Departamento de Francisco Morazán **modificada** mediante Instrumento Público Número Doscientos Treinta y Ocho (238) de fecha Once (11) de Noviembre 11) del año Dos Mil Diecinueve (2019) autorizado por el Notario **MARIO CELSO RAUDALES MUNGUIA** Registrada con Matricula Sesenta y Nueve Mil Quinientos Catorce (69514) e Inscrita con el Número Cincuenta y Siete Mil Ciento Sesenta y Nueve (57169) del Registro Mercantil Centro Asociado IP de este Departamento de Francisco Morazán; **modificada** mediante Instrumento Público Numero Ciento Treinta y Uno (131) de fecha siete (7) de noviembre del año Dos Mil Veintidós (2022) autorizado por el Notario **MILTON DANILO JIMENEZ PUERTO** Registrada con Matricula Sesenta y Nueve Mil Quinientos Catorce(69514) e inscrita con el Numero Setenta y Ocho Mil Ciento Veintiocho(78128) del Registro Mercantil Centro Asociado IP de este Departamento de Francisco Morazán y acredita el compareciente **JOSE LEONEL SOSA DIAZ** su representación con el Poder General de Administración otorgado a su favor mediante instrumento público número Veintidós (22) autorizado en ésta ciudad por el Notario **MILTON JIMENEZ PUERTO** en fecha Dos (2) de Marzo (3) del Dos Mil Veintiuno (2021), con Matricula Sesenta y Nueve Mil

COFINTER
LA FINANCIERA SOLIDA Y SOLVENTE

Quinientos Catorce (69514) e inscrito en el número Sesenta y Cuatro Mil Novecientos Veintiuno (64921) del Registro Mercantil Centro Asociado IP de este Departamento de Francisco Morazán, documentos originales que doy fe de haber tenido a la vista y estar inscritos como queda dicho y en el cual consta que el compareciente ostenta facultades suficientes, documento que yo el Notario doy fe de haber tenido a la vista; libre y espontáneamente, dicen: **CLAUSULA PRIMERA:** Manifiesta **EL VENDEDOR(A)** señor(a) _____, en su condición con que actúa, que su representado(a) es dueño(a) y está en posesión de un bien inmueble que se describe así: _____, en esta ciudad, con un área de _____ (_____), con los siguientes límites y colindancias: _____, rumbo Este, _____, rumbo Sur, _____ rumbo Oeste, _____, rumbo Norte, _____.- Consta de _____.- Inscrito el dominio a su favor bajo el Asiento Número ___de la Matrícula _____ de la Oficina Registral de Francisco Morazán del Instituto de la Propiedad.- **CLAUSULA SEGUNDA**: Continúa manifestando **EL VENDEDOR(A)** señor(a) **_____, en su condición antes indicada**, que por tenerlo así convenido con **EL COMPRADOR** señor(a) **_____.,** que por este acto le da en venta pura, perfecta e irrevocable el inmueble descrito en la cláusula **PRIMERA** de este instrumento, por la cantidad de _____ **(L._____)**, pago que se hará efectivo, al recibir el desembolso del financiamiento aprobado por la Corporación Financiera Internacional **COFINTER S.A.**, por lo tanto le traspasa libre de todo gravamen el dominio, uso, goce, posesión, servidumbres y demás derechos reales que le han correspondido en el mencionado inmueble, para que sean tenidos como legítimos propietarios, sirviéndole esta escritura de título traslaticio de dominio, quedando **EL VENDEDOR(A)** Señor(a) _____, en su condición con que actúa se obliga al saneamiento de esta venta para el caso de evicción.- **CLAUSULA TERCERA:** Manifiesta el señor(a)**_____.,** que es cierto lo expresado por **EL VENDEDOR(A),** Señor(a) **_____,** en las cláusulas que anteceden y que acepta la venta del inmueble descrito en las cláusula primera de este instrumento público, dándose por recibido del mismo con todos los derechos reales inherentes en señal de tradición.- Yo el Notario, doy fe de haber hecho la advertencia a los comparecientes relativos a la inscripción de esta escritura en el Instituto de la Propiedad de este Departamento de

COFINTER
LA FINANCIERA SOLIDA Y SOLVENTE

Francisco Morazán.- **<u>CLAUSULA CUARTA</u>:** Continúa manifestando el señor **_____., EL COMPRADOR Y PRESTATARIO** que el precio de venta del inmueble antes descrito y el financiamiento que se detalla en lo sucesivo, será cancelado producto del financiamiento otorgado en este acto por la Corporación Financiera Internacional **COFINTER S.A. <u>CLAUSULA QUINTA</u>:** Por su parte, manifiesta el señor **JOSE LEONEL SOSA DIAZ**: Que su representada la **CORPORACION FINANCIERA INTERNACIONAL (COFINTER S.A)** acordó concederle al **PRESTATARIO,** señor **_____.,** un Crédito con Garantía Hipotecaria, destinado para **_____,** por la cantidad de **_____ EXACTOS (L._____)**.- Que la garantía hipotecaria que constituye a favor de su representada garantiza capital más intereses, comisiones, gastos y todas las cantidades de dinero que resultaren adeudadas a **COFINTER S.A** por **EL PRESTATARIO** y en cualquier tiempo, así como también toda clase de operaciones de crédito, avales y en general, cualquier obligación o pago de cantidades de dinero que resultaren adeudadas a **COFINTER S.A.** las que podrán constar en documento privado o público, en donde se establecerá el vencimiento, intereses y condiciones que estimen convenientes las partes.- **<u>CLAUSULA SEXTA</u>:** Las partes acuerdan que **EL PRESENTE CONTRATO DE CRÉDITO CON GARANTÍA HIPOTECARIA SE REGIRÁ BAJO LOS SIGUIENTES TÉRMINOS Y CONDICIONES: a)** Los fondos serán utilizados por **EL PRESTATARIO** para **_____**, **b)** El plazo o término de vencimiento de la deuda será de **LETRAS (NUMEROS) AÑOS** contados a partir de la fecha del presente documento y en el cual se realice el desembolso., **c) "EL PRESTATARIO"** pagará la deuda mediante **_____CUOTAS NIVELADAS MENSUALES** de **LETRAS(L.NUMEROS),** cada una, pagaderas de conformidad al plan de amortización establecido hasta la completa cancelación del préstamo y que como cuota nivelada comprende amortización de capital y pago de intereses, más la cuota correspondiente por seguros de vida y daños; asimismo, se obliga a abonar mensualmente la cuota correspondiente a las renovaciones anuales de las primas de los seguros de vida y daños, cuando aplique. Dicho pago se hará efectivo en las oficinas de **COFINTER S. A.**, en la ciudad de Tegucigalpa Municipio del Distrito Central, a través de pago directo en la ventanilla, deducción por planilla o por medio de

COFINTER
LA FINANCIERA SOLIDA Y SOLVENTE

depósito o transferencia en las **CUENTAS DE CHEQUES NO. 01-599-000512-5, DE BANCO DEL PAÍS, NO. 0008481733 DE BANCO FICOHSA, NO. 1012208891 DE BANCO DAVIVIENDA, NO. 01501010406245 DE BANRURAL**, a nombre de **COFINTER S.A.**; **d) EL PRESTATARIO** pagarán un interés del **LETRAS CIENTO (NUMERO%)** anual, el que será calculado mensualmente sobre el saldo de capital adeudado y pagadero junto con la cuota de capital de conformidad con la forma de amortización pactada en este Contrato. En caso de que los intereses no sean pagados, se acumulará hasta la fecha de su pago, pero bajo ninguna forma o concepto podrán ser capitalizados, los intereses se calcularán sobre la base de un año de **TRESCIENTOS SESENTA DIAS (360)**; **e)** Se realizará un ajuste, de intereses cobrados por anticipados que corresponde a los días contados a partir de la fecha de desembolso hasta el **treinta (30)** del mismo mes, con el fin de iniciar con el pago de la cuota nivelada completa a partir del siguiente mes; **f)** La comisión por administración del crédito será del LETRAS por ciento **(NUMERO%),** calculado sobre el monto solicitado y deducido por una única vez al momento del desembolso; **g) COFINTER S.A.** podrá descontar libremente, endosar o en cualquier otra forma, ceder a la persona o personas, sean naturales o jurídicas que tenga a bien, los títulos valores o documentos a su favor por **EL PRESTATARIO**, como reconocimiento de su deuda; **h)** Los pagos que efectúe **EL PRESTATARIO** a cuenta de la deuda se imputaran en primer lugar, al pago de seguros, intereses corrientes si los hubiere y la cuota vencida del capital **i) EL PRESTATARIO** se obliga a mantener al día el pago de los seguros de deuda y daños, durante la vigencia del plazo del Contrato de Préstamo, podrá suscribirlo con la Compañía Aseguradora que estime conveniente, siempre que los riesgos asociados a la operación crediticia sean amparados, según las condiciones mínimas de cobertura establecidas en la Norma para la Contratación de los Seguros por Parte de las Instituciones Supervisadas que realizan operaciones crediticias. Dichos seguros se deberán renovar y endosar a favor de **COFINTER S.A**., y ser entregados treinta días (30) antes de su vencimiento, caso contrario **COFINTER S.A**. podrá suscribir dichas renovaciones y el costo de las mismas serán agregados a la deuda vigente de **EL PRESTATARIO** o incluyéndose en la póliza que mantiene **COFINTER S. A.** vigente; **j)** Para efectos de pago de seguro de deuda, en caso de fallecimiento **EL PRESTATARIO** autoriza ante la Corporación Financiera Internacional **COFINTER**

COFINTER
LA FINANCIERA SOLIDA Y SOLVENTE

S.A. a la compañía aseguradora, a pagar el saldo adeudado a la fecha del siniestro y saldar cualquier obligación adicional a cargo de **EL PRESTATARIO**, aun cuando esté atrasada la deuda siempre que el fallecimiento ocurra dentro de la vigencia de la última prima pagada, poniendo el remanente a disposición de sus beneficiarios descritos en la hoja de seguro, en los casos que aplique.; **k) EL PRESTATARIO** se obliga a mantener al día todos los impuestos sobre bienes inmuebles y demás que se puedan adeudar al Estado o entidades Municipales, debiendo presentar a **COFINTER S. A.**, los comprobantes de pago siempre que este lo requiera, asimismo se obliga a **EL PRESTATARIO** a conservar en buen estado el inmueble y no efectuar modificaciones que redunden en perjuicio de los mismos, dando aviso por escrito a **COFINTER S. A.**, en el más breve plazo posible de los deterioros que sufran y de cualquier hecho que perturbe su dominio o posesión, permitiendo todas las visitas que deseen efectuar los representantes de **COFINTER S. A.**, para efecto de constatar el estado de conservación del referido inmueble siempre que el caso lo amerite; **l) COFINTER S.A.** podrá aplicar la tasa máxima de interés que estipule el Banco Central de Honduras o las tasas de interés en el mercado nacional; quedando entendido que las tasas de interés tendrán carácter de fluctuante, de modo que COFINTER S.A. puede aumentar o disminuir unilateralmente las referidas tasas, si fuere necesario por los movimientos del mercado monetario o por Resolución del Banco Central de Honduras, si así fuere el caso sujetándose al proceso de modificación establecido en el presente contrato; **m) EL PRESTATARIO** autoriza a **COFINTER S.A.** para que consulte información que juzgue necesaria de sus niveles de endeudamiento en la Central de Información Crediticia de la Comisión Nacional de Bancos y Seguros o Buros de Créditos Privados. **n) EL PRESTATARIO** se obliga a no vender, donar, ni gravar, permutar o arrendar el objeto inmueble como garantía hipotecaria del presente Contrato; la contravención a esta cláusula será motivo especial para dar por terminado el plazo siendo por consiguiente exigible la cancelación total de la obligación; **o)** los honorarios, fotocopias, cancelación y registro de la presente escritura, así como cualquier otro gasto que se incurra en documentos relacionados con el mismo serán por cuenta de **EL PRESTATARIO**; **p) EL PRESTATARIO** incurrirá en mora desde el momento mismo que deja de cancelar dos (2) mensualidades consecutivas, **COFINTER S.A.** tiene el derecho para dar por vencida anticipadamente

COFINTER
LA FINANCIERA SOLIDA Y SOLVENTE

toda la obligación a cargo de **EL PRESTATARIO** y de exigir extrajudicialmente el pago total del capital, intereses, seguros, gastos o comisiones. Y si la mora asciende a tres (3) cuotas consecutivas **EL PRESTATARIO** se obliga a otorgar en **DACION EN PAGO** a **COFINTER S.A**. el inmueble en garantía, caso contrario **COFINTER S.A.** conserva el derecho de ejecución Judicial para hacer efectiva la obligación a cargo de **EL PRESTATARIO**; **q)** En caso de mora, en el pago del saldo deudor, a cargo de **EL PRESTATARIO**, **COFINTER S.A**. procederá a realizar, las gestiones de cobro mediante intermediarios, el costo de la recuperación será acordado entre **EL PRESTATARIO** y el intermediario que designe **COFINTER S.A.** y en ningún momento podrá exceder del arancel vigente establecido por el Colegio de Abogados de Honduras o manejando los porcentajes establecidos por **COFINTER S.A.** la gestión de cobro extrajudicial incurrirá en un cobro de hasta un **VEINTE POR CIENTO (20%)** por concepto de Honorarios Profesionales calculados sobre el valor en mora recuperado, dicha gestión será mediante llamadas por teléfono, correo electrónico, mensaje de WhatsApp requerimientos por escrito, y todas aquellas que sean de comunicación efectiva. Los cobros por la vía telefónica se realizarán cumpliendo con el horario establecido en la Norma de Transparencia, Conducta de mercado, Cultura Financiera y Atención al Usuario Financiero y sus Normas Complementarias; si dicho requerimiento no logra el pago de los saldos adeudados **COFINTER, S. A.** procederá a su cobro por la vía Judicial pagando los prestatarios por este concepto un **VEINTICINCO POR CIENTO (25%)**, calculado sobre el valor de la demanda, estos costos son establecidos de conformidad al Arancel del Profesional del Derecho. En este convenio las partes, reconocen como domicilio la Ciudad de _____, Municipio de _____. Para efectos extrajudiciales y judiciales a que diere lugar este contrato, **EL PRESTATARIO** renuncia a su domicilio; quedando por lo tanto sometido a la Jurisdicción de las Leyes y autoridades de la República de Honduras, especialmente ante los Juzgados de Letras Civil de _____, al tenor de lo establecido en el Artículo Treinta y Nueve (39) del Código Procesal Civil.- **CLAUSULA SEPTIMA:** Y de común acuerdo, ambas partes para efectos de remate valoran el inmueble dado en garantía y sus mejoras futuras, en la cantidad de **LETRAS LEMPIRAS EXACTOS (L.NUMEROS)**, manifiesta el compareciente señor **_____.**, que para el caso de ejecución judicial

COFINTER
LA FINANCIERA SOLIDA Y SOLVENTE

renuncia igualmente a los tramites del Juicio Ejecutivo previos a los señalamientos de la audiencia de remate del inmueble dado en garantía y en caso de ser necesaria la Ejecución Hipotecaria se realizará un avalúo del inmueble otorgado en garantía con sus mejoras para efecto de tener una tasación actualizada que establezca el valor real en ese momento procesal, en base al Código Procesal Civil contenido en el Decreto Número Doscientos Once guion Dos Mil Seis (211-2006); renuncian a los trámites de oposición a la ejecución, asimismo **EL PRESTATARIO**, autoriza el empleo de la siguiente dirección física: _____, Ciudad_____, Municipio de_____, Departamento de _____, Teléfono: _____, para la práctica de requerimientos y notificaciones Judiciales, estando en la obligación de notificar a **COFINTER S.A.** cualquier cambio de dirección y en caso de producirse el mismo asumen la obligación de inscribir ante el Instituto de la Propiedad correspondiente, el cambio de domicilio al tenor del artículo Ochocientos Noventa (890) del nuevo Código Procesal Civil, **EL PRESTATARIO**, renuncian al derecho de utilizar el plazo que le concede en esta escritura, para el caso de que alguna persona natural o jurídica entable dentro de dicho plazo demanda de ejecución contra **EL PRESTATARIO**, sobre el bien inmueble dado en garantía, pues la mora o la acción procesal instada por un tercero, será motivo suficiente para que **COFINTER S. A.** pueda declarar vencida la obligación y exigir la totalidad del pago del préstamo por la vía judicial. El presente documento y los respectivos estados de cuenta, servirán de prueba suficiente para la fijación del saldo resultante a cargo de **EL PRESTATARIO**, los que tendrá fuerza ejecutiva sin necesidad de reconocimiento ni de otro requisito previo alguno; si sucediera que la garantía hipotecaria se viera reducida en su valor **EL PRESTATARIO** se obliga a complementar o sustituir la garantía a nombre de **COFINTER S.A.** asimismo **EL PRESTATARIO** durante la vigencia del préstamo, permitirán a **COFINTER S.A.** realizar las inspecciones que considere necesarias y convenientes a los bienes dados en garantía, con el objetivo de verificar su estado y además investigar si este cubre o garantiza los saldos pendientes. En caso de que dicho bien no sea suficiente o su estado no sea satisfactorio a juicio de **COFINTER S.A.** este podrá pedir el otorgamiento de nuevas garantías que cubran los saldos adeudados y **EL PRESTATARIO** quedará obligado a otorgarlas. En caso de contravención o de incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones contenidas en este

COFINTER
LA FINANCIERA SOLIDA Y SOLVENTE

documento o de cualquier obligación a favor de **COFINTER S.A.** dará derecho a este a dar por vencida anticipadamente toda la obligación a cargo de **EL PRESTATARIO** y exigir extrajudicialmente o judicial el pago total del capital, intereses, seguros, gastos y comisiones; **EL PRESTATARIO** podrá hacer abonos a capital anticipadamente debiendo siempre cancelar la cuota mensual correspondiente al mes o cancelar la totalidad de la deuda en cualquier momento dando por finalizado el presente contrato. El **Costo Anual Total (CAT):** Concepto Expresado en Términos Porcentuales Anuales en los cuales se incluye la totalidad de los costos y gastos inherentes a la operación y el cual será calculado de acuerdo con los componentes y metodologías previstas en la regulación aplicable, siendo este del **LETRAS POR CIENTO (NUMERO%).** Todo reclamo por parte de EL PRESTATARIO derivado del presente contrato y de la prestación de este servicio, deberá hacerlo a través de los medios que indique COFINTER S.A. en cualquiera de las Sucursales o Agencias a nivel nacional, o en la página web, llenando para ello la hoja de reclamación correspondiente, quedándose COFINTER S.A. con la original y otorgando a EL PRESTATARIO dos (2) copias del mismo. Seguidamente COFINTER S.A. a través de su Oficial de Atención al Usuario Financiero quien verificará que la hoja de reclamo no tenga espacios en blanco específicamente en la información de teléfono fijo, celular y correo electrónico. COFINTER S.A. se obliga a resolver dicho reclamo en un plazo de diez (10) días hábiles a partir de la recepción del reclamo, pudiendo ampliarse a no más de diez (10) días adicionales; tiempo en el cual deberá comunicar a EL PRESTATARIO, por escrito las causas de la extensión del plazo. Pasado este plazo, COFINTER S.A. deberá brindar su respuesta a EL PRESTATARIO, de una manera oportuna, integra, amplia y comprensible. En caso que dicha respuesta no sea satisfactoria, EL PRESTATARIO podrá acudir a la Comisión Nacional de Bancos y Seguros para interponer su reclamo ante este órgano supervisor, sin perjuicio de las otras acciones a las que EL PRESTATARIO tenga derecho. De acuerdo con el Artículo 1707 del Código de Comercio, EL PRESTATARIO tendrá un plazo de dos (2) años para que prescriba su derecho a interponer reclamos ante COFINTER S.A., contados a partir de la fecha en que se haya enterado o se le hubiere notificado el hecho objeto del reclamo. La presentación posterior a dicho plazo conlleva a la inadmisión inmediata del reclamo. La interposición de un reclamo ante COFINTER S.A., no exime AL PRESTATARIO de

COFINTER
LA FINANCIERA SOLIDA Y SOLVENTE

cumplir con el pago de sus obligaciones, así como los intereses corrientes y moratorios generados con anterioridad o posterioridad al reclamo, ni cualquier otro cargo que haya contratado expresamente con COFINTER S.A.; Asimismo, es entendido que la carga de la prueba corresponde a COFINTER S.A.. **EL PRESTATARIO** le otorga a **COFINTER S.A**. el derecho de Vender, Ceder, traspasar o de cualquier otra forma de celebrar contratos de Participación de Descuentos con relación al Crédito Hipotecario del cual es titular. - **CLAUSULA OCTAVA**: **MODIFICACIÓN A LAS CONDICIONES CONTRACTUALES: COFINTER S.A.,** podrá modificar las condiciones contractuales, comunicando a **EL PRESTATARIO,** dichos cambios con treinta (30) días calendario previo a la entrada en vigencia de los mismos. Dicha comunicación podrá consistir en avisos escritos a su domicilio, correo electrónico, llamadas telefónicas, mensajes de WhatsApp, comunicación por televisión, radio, periódicos, avisos locales, avisos en agencias, sucursales, oficinas y páginas web, entre otros. En los casos de modificación de la tasa de interés, comisiones y precios, la comunicación deberá ser realizada con una anticipación no menor de quince (15) días calendario, quedando entendido que en caso de no aceptar la modificación **EL PRESTATARIO** podrá concluir la relación contractual con **COFINTER S.A.,** previa cancelación del capital e intereses que corresponda a la fecha, sin que proceda en este caso aplicar ninguna comisión o penalidad. Lo establecido en la presente Cláusula no será aplicable cuando la modificación beneficie a **EL PRESTATARIO. CLAUSULA NOVENA** El compareciente señor **_____.,** en su condición de **PRESTATARIO,** manifiesta: que acepta los términos y condiciones que **COFINTER S.A.** establece sobre la obligación contraída en el presente contrato y que, con el objeto de garantizar el cumplimiento de sus obligaciones, constituye a favor de la **CORPORACION FINANCIERA INTERNACIONAL COFINTER S.A. PRIMERA Y ESPECIAL HIPOTECA CON SUS MEJORAS FUTURAS**, sobre el inmueble relacionado en la Cláusula Primera de este instrumento, independientemente de la procedencia de los fondos utilizados para ello, así como también a todos los accesorios, servidumbres, alquileres o rentas e indemnizaciones a que se refiere el Artículo 2101 del Código Civil **CLAUSULA DECIMA**: El compareciente señor(a)_____ en su condición indicada y JOSE LEONEL SOSA DIAZ en representación de COFINTER S.A.,

COFINTER
LA FINANCIERA SOLIDA Y SOLVENTE

convienen: Que la hipoteca constituida a favor e COFINTER S.A. se mantendrá en vigencia durante el plazo del contrato y hasta el pago total del préstamo e intereses, comisiones, seguros costras extrajudiciales y judiciales, en sus respectivos casos, para cuyo efecto renuncia expresamente al derecho consignado en articulo 2113 del Código Civil. Así mismo EL PRESTATRIO autoriza a COFINTER S.A. para que pueda negociar o transferir esta hipoteca y sus derechos de acreedor con terceras personas naturales o jurídicas. **CLAUSULA DECIMA PRIMERA** El compareciente señor **JOSE LEONEL SOSA DIAZ**, en representación de **COFINTER S.A.- MANIFIESTA:** Ser cierto todo lo manifestado por **EL PRESTATARIO** y acepta la **GARANTÍA HIPOTECARIA**, constituida a favor de **COFINTER S.A.- CLAUSULA DECIMA SEGUNDA**: El compareciente **_____.**, en su condición de **PRESTATARIO y JOSE LEONEL SOSA DIAZ** en representación de **COFINTER S.A.,** continúan manifestando: Que el presente convenio de contrato de crédito cuenta con todos los requisitos legales para su validez y cumplimiento y que el mismo ha sido celebrado en condiciones equitativas para las partes contratantes y enterada del derecho de Ley les confiere para leer por si esta escritura, según lo establece el artículo número dieciséis (16), numeral nueve (9) del Código del Notariado. Así lo dicen y otorgan y quienes enterados del derecho que la ley les concede para leer por si esta escritura por su acuerdo le di lectura integra, cuyo contenido ratifican los otorgantes, firman y colocan su huella digital del dedo índice derecho. De todo lo cual, del conocimiento, edad, estado civil, nacionalidad, profesión u oficio y domicilio de los comparecientes, así como de haber tenido a la vista los siguientes documentos: **1)** Testimonio de Escritura Publica donde consta el antecedente de dominio del bien inmueble relacionado, **2)** Testimonios de las escrituras de constitución de **_____.**, **3)** Testimonio de Poder con que actúa el Señor(a) **_____** ; **4**) Testimonio de Poder con que actúa el Licenciado **JOSE LEONEL SOSA DIAZ**; **5)** Los Documentos Nacionales de Identificación y Registro Tributario Nacional de los comparecientes por su orden: **_____,** Documento Nacional de Identificación número **_____;** Registros Tributario Nacional Número de las Sociedades **_____ e _____** en su orden : XXXXXX y XXXX**; 6)** del señor **_____.,** Documento Nacional de Identificación números **_____;** Registro

COFINTER
LA FINANCIERA SOLIDA Y SOLVENTE

Tributario Nacional Número: _____**; 7)** del señor **JOSE LEONEL SOSA DIAZ,** Documento Nacional de Identificación número: _____, Registro Tributario Nacional Número: _____, 7) Registro Tributario Nacional de la **CORPORACIÓN FINANCIERA INTERNACIONAL S. A., (COFINTER, S. A.),** número: 08019002269866..- Registro Tributario del Notario _____ **BURGOS** _____.- **DOY FE**.

En los casos de construcción se incluirá la siguiente clausula:

CONSTRUCCIÓN.- EL PRESTATARIO declara que acepta y se compromete a cumplir con las condiciones y obligaciones derivadas de los fondos otorgados por **COFINTER S.A.,** descritas a continuación: **a**) El procedimiento de desembolso se realizará de la siguiente manera: **COFINTER S.A.,** desembolsa en la cuenta de **EL PRESTATARIO** la cantidad total del préstamo, liberando una suma inicial del desembolso, y pignorando el saldo restante, el cual serán liberado parcialmente, según los avances de obra certificados por **COFINTER S.A.; b**) Para cada liberación parcial de fondos **COFINTER S.A.,** exigirá y evaluará que los recursos previamente liberados hayan sido utilizados para tal fin y se reflejen en el avance de las obras, quedando facultada a continuar o no con la liberación de los fondos pignorados. Si **COFINTER S.A.,** confirma que el porcentaje de avance de la obra física exigida no corresponde a los fondos puestos a disposición de **EL PRESTATARIO** según planos y presupuesto de construcción, **EL PRESTATARIO** asume la responsabilidad de completar el avance de obra según el porcentaje solicitado por **COFINTER S.A.,** a fin de continuar con la liberación de los fondos hasta realizar la totalidad de la construcción de la obra; **c**) En caso de que el monto financiado por **COFINTER S.A.,** para la construcción no cubra el importe total del presupuesto de construcción antes relacionado, **EL PRESTATARIO** queda obligado a cubrir con sus propios fondos, sin dilación alguna, la cantidad de dinero restante para finalizar la construcción; **d) EL PRESTATARIO** acepta que el presupuesto de construcción presentado a **COFINTER S.A.,** fue realizado bajo su responsabilidad y con el importe total del presupuesto de construcción establecido en dicho documento, por lo que se obliga a terminar la construcción total de la obra, en consecuencia, **COFINTER**

COFINTER
LA FINANCIERA SOLIDA Y SOLVENTE

S.A., no asume responsabilidad alguna por desfases en la finalización de la obra, tampoco será responsable **COFINTER S.A.,** en caso de mala calidad de la obra, incumplimientos de **EL CONSTRUCTOR**, o calidad de materiales utilizados; **e) COFINTER S.A.,** podrá exigir a **EL PRESTATARIO** la terminación de la construcción, en caso de retraso de la obra; **f)** En caso de que **EL PRESTATARIO** lo solicite por escrito, **COFINTER S.A.,** podrá desembolsar los fondos del préstamo directamente **AL CONSTRUCTOR**, liberando a **COFINTER S.A.,** de toda responsabilidad en cualquier incumplimiento de este, caso contrario el desembolso se entregará a **EL PRESTATARIO; g) EL PRESTATARIO** acepta que **COFINTER S.A.,** en caso de incumplimiento de las obligaciones pactadas en la presente Cláusula, dará por vencida la obligación principal del presente Instrumento; **h) EL PRESTATARIO** declara que libera a **COFINTER S.A.,** de todo tipo de responsabilidad presente o futura derivada de la realización de la construcción, ya que la misma la realiza a su cargo y obligación**.-**

COFINTER
LA FINANCIERA SOLIDA Y SOLVENTE