

NUMERO [----]: Ante mí, [----], Notaria Pública, cédula de identidad número: [----] con oficina en [----][----], comparecen: **(a)** El señor [----], quien dice ser mayor, (Estado Civil) , (profesión u oficio), con cédula de identidad número [----], vecino de [----], quien en adelante se le denominará el Comprador o el Deudor, según corresponda, **(b)** El señor [----], quien dice ser mayor, (Estado Civil) , (profesión u oficio), con cédula de identidad número [----], vecino de [----], actuando en su condición [----] con facultades de Apoderado Generalísimo sin Límite de Suma, de la empresa denominada [----], con cédula de persona jurídica número [----], domiciliada en [----], entidad y personería inscrita y vigente, de lo cual la suscrita Notaria da fe con vista en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional, bajo la cédula jurídica indicada y las siguientes citas Tomo: [----], Asiento: [----], Secuencia: [----] y subsecuencia: [----], quien en adelante se le denominará EL VENDEDOR, **(c)** El señor [----], quien dice ser mayor, (Estado Civil) , (profesión u oficio), con cédula de identidad número [----], vecino de [----], actuando en su condición de representante con las facultades de Apoderado Generalísimo Sin Límite de Suma debidamente facultado para este acto de **COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE LOS EMPLEADOS DEL BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, con domicilio en San José, Paseo Colón, de Pizza Hut cien metros Oeste y cincuenta metros Sur, inscrita en el Departamento de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, mediante resolución número Trescientos ocho, y tiene la cédula jurídica número Tres- cero cero cuatro- cero cinco seis ocho cinco seis- cero uno, personería que se encuentra inscrita en el Registro de Personas Jurídicas del Registro Nacional, al Tomo: dos mil dieciséis, Asiento: ciento noventa y tres mil setecientos noventa y nueve, Consecutivo: uno, Secuencia: dos, personería y poder al día y vigentes al día de hoy y de lo cual da fe la suscrita Notaria con vista en la cédula jurídica y las citas de inscripción indicadas. **Y MANIFIESTAN: PRIMERO: DESCRIPCIÓN DEL BIEN.** El compareciente [----] es dueño de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, provincia de [----], folio real matrícula número: [----], que se describe de la siguiente manera: Naturaleza: [----], situada en Distrito: [----], cantón: [----], provincia: [----], que linda al norte: [----], sur: [----], este: [----] y oeste: [----], que tiene una medida de [----] metros cuadrados, y se describe bajo el plano de catastrado número: [----]. **SEGUNDO: CANCELACIÓN GRAVAMEN**

HIPOTECARIO: Manifiesta el compareciente [----], de calidades antes indicadas y en su representación dicha, por haber recibido su representada la totalidad de la suma del capital adeudado, junto con los respectivos intereses **CANCELA TOTALMENTE HIPOTECA EN [----] GRADO**, inscrita en el Registro Inmobiliario, bajo las citas: Tomo: [----], Asiento: [----], Consecutivo: [----], Secuencia: [----], Subsecuencia: [----], dejando libre de ese gravamen hipotecario la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, Provincia de [----], folio real matrícula Número [----] Extinguida así toda la responsabilidad de los ex deudores. Hasta aquí la comparecencia del otorgante [----]. **TERCERO: CONSTITUCION DEL CREDITO:** El compareciente [----], se constituye en **DEUDOR** de **COOPERATIVA DE AHORRO Y CREDITO DE LOS EMPLEADOS DEL BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, inscrita en el Departamento de Organizaciones Sociales del Ministerio de Trabajo y Seguridad Social, mediante la resolución número C-Trescientos ocho, número de expediente ciento sesenta y seis-CO, con cédula jurídica número Tres- cero cero cuatro- cero cinco seis ocho cinco seis-cero uno, domiciliada en San José, Paseo Colón, de Pizza Hut cien metros Oeste y cincuenta metros Sur, vigencia e inscripción que da fe la suscrita Notaria con vista en el Departamento citado; que en lo sucesivo para todos los efectos de esta escritura se denominará la Acreedora; por la suma máxima de [-----], que ha recibido en calidad de préstamo y conforme al plan de inversión para Cancelación de deudas personales y Gastos Personales, aprobado como Línea de Crédito **MULTIHIPOTECARIO – REFERENCIADO**. El Deudor cancelará a la Acreedora la suma indicada más sus correspondientes intereses mediante [----] cuotas mensuales, consecutivas y vencidas, imputables a capital e intereses; debiendo pagar una primera cuota de hoy en un mes, inicialmente por la suma de [----] y una última cuota por saldo del crédito al vencimiento del plazo, el día [----] de [----] del año [----]. El plazo del Préstamo es por [_____] años y [_____] días, lo que corresponde a [_____] meses. Se deja constancia que el plazo de vigencia del presente contrato es el mismo que el plazo del préstamo. Se deja constancia que el derecho de imputación de pagos corresponderá en todo momento a la Acreedora. El Deudor se compromete a cancelar las cuotas de las mensualidades mediante el método de deducción de planilla para lo cual autoriza al acreedor a gestionar ante su patrono la respectiva deducción de planilla durante la vigencia del crédito;

y en caso de que no sea posible realizar la deducción de planilla autoriza expresamente al acreedor a Domiciliar el rebajo de la cuota mensual en cualquiera de las cuentas de ahorros que posea el Deudor en el Sistema Bancario Nacional, en razón de lo cual el Deudor, se compromete a cancelarla las cuotas mensuales del crédito mediante el método de domiciliación. **DE LA COMISION DE SALIDA:** El Deudor [----] tiene conocimiento, consiente y autoriza a que en caso de que realice abonos extraordinarios al capital o cancele el saldo de la operación de crédito de la línea MultiHipotecaria de manera anticipada durante los primeros CINCO años de constituido el crédito, reconocerá a favor de la Acreedora una comisión de salida escalonada de acuerdo a los siguientes parámetros: Durante los primeros dos años reconocerá una comisión de salida de un CINCO por ciento sobre el monto del crédito pagado; durante el tercer año reconocerá una comisión de salida de un CUATRO por ciento sobre el monto del crédito pagado; durante el cuarto año reconocerá una comisión de salida de un TRES por ciento sobre el monto del crédito pagado y durante el quinto año reconocerá una comisión de salida de un DOS PUNTO CINCO por ciento sobre el monto del crédito pagado, a partir del sexto año de constituido el crédito no se aplicará ningún rubro por comisión de salida.- **POLIZAS:** El Deudor suscribe en este acto una Póliza de Vida y Póliza Contra Incendio con la aseguradora[Indicar nombre de la aseguradora], cuyas acreencias deberán constituirse a favor de la acreedora en todo momento, para garantizar que en caso de fallecimiento o incapacidad del obligado, o siniestro en las edificaciones del inmueble dado en garantía, el monto de indemnización de cada póliza respectivamente se utilizará en primer lugar para cubrir la deuda que se asume en esta escritura. Las condiciones relacionadas a dicha póliza estarán disponibles para consulta e información del Deudor en la página web [indicar página web]. En el evento de cambio de la aseguradora, la Acreedora deberá notificarlo al Deudor al medio indicado en este Contrato. El Deudor manifiesta que conoce y acepta las condiciones particulares de la póliza de vida y póliza contra incendio, y acepta que la cuota de ambos seguros sean incluidas en la cuota mensual del presente crédito.- **SIN QUE TOME NOTA EL REGISTRO:** La suscrita Notaria hace constar que le informó a los personeros de Cooperativa Acreedora que todas las pólizas o seguros que se describen en esta escritura, deberán ser suscritas en el mismo acto de formalizarse la presente escritura.- **SIGA TOMANDO NOTA EL REGISTRO. INTERESES CORRIENTES O**

NOMINALES. El crédito devengará **INTERESES CORRIENTES O NOMINALES** sobre saldos de capital adeudados y pagaderos mensualmente en forma vencida, a una tasa de interés compuesta por dos factores, uno variable que corresponde a la Tasa Básica Pasiva establecida por el Banco Central de Costa Rica, más un factor fijo de [----] puntos porcentuales anuales por riesgo comercial, siendo la tasa de interés del crédito ajustable y variable conforme las variaciones que experimente la Tasa Básica Pasiva. La tasa de interés aplicable corresponde a [-----]por ciento anual y [-----] por ciento mensual aplicable sobre saldos insolutos al momento que corresponda. **TASA PISO Y TASA MÁXIMA:** Se entiende como Tasa Piso, la Tasa de Interés Mínima que regirá para esta obligación, por lo que en caso de que exista una variabilidad en la tasa de referencia antes indicada para el cálculo de la tasa de interés corriente, y la fórmula de cálculo dé como resultado una tasa de interés menor, se mantendrá como Tasa Mínima la indicada en este título, lo cual la Acreedora ha explicado claramente al Deudor y este manifiesta entenderlo claramente y estar de acuerdo con la misma. Se entiende como Tasa Techo, la Tasa de Interés Máxima que regirá para esta obligación, por lo que en caso de que exista una variabilidad en la tasa de referencia antes indicada para el cálculo de la tasa de interés corriente, y la fórmula de cálculo dé como resultado una tasa de interés mayor, se mantendrá como Tasa Máxima indicada en este título, lo cual la Acreedora ha explicado claramente al Deudor y este manifiesta entenderlo claramente y estar de acuerdo con la misma. Se establece una Tasa Piso del [----] por ciento anual y una Tasa Máximo o Tasa Techo del [----] por ciento anual. **INTERESES MORATORIOS:** La tasa de interés moratoria se calculará sobre saldos insolutos de capital , y se determinará en caso de mora en **DOS PUNTOS PORCENTUALES** superiores a la tasa de interés corriente aplicable de conformidad con lo antes indicado.- Tanto los intereses corrientes como los moratorios, en su caso, se calcularán sobre la base de un año de trescientos sesenta días. En todo cálculo de tasa de interés sea inicial o en su revisión y ajuste, ya sea que se trate de intereses corrientes o moratorios, su determinación se realizará de la siguiente forma: se utilizará la fórmula financiera de cálculo de interés simple, tomando como base el año de trescientos sesenta días calendario. Así, se multiplicará el saldo adeudado por la tasa pactada, y este resultado se dividirá entre la base de trescientos sesenta días y se multiplicará por los días exactos transcurridos al día de pago establecido. En caso de duda

por parte del Deudor sobre el tipo de interés aplicable, éste podrá solicitar a la Acreedora la información correspondiente para la fijación de la tasa de interés dentro del plazo de [____] días naturales, contados a partir de la notificación de la Acreedora sobre la modificación del interés aplicable. **TASA DE INTERÉS EFECTIVA (TIE), DESGLOSE DE COMPONENTES Y FÓRMULA DE CÁLCULO:** La TIE aplicable a el presente Préstamo corresponde a [-----] por ciento. Para el cálculo de la fórmula, se determina el monto desembolsado al Deudor, posteriormente se determina la Tasa Interna de Retorno (TIR) del flujo de pagos realizados por el Deudor durante la vigencia del plazo. El resultado nos permite conocer la Tasa de Interés Efectiva. La fórmula financiera de cálculo es la siguiente:

$$\sum_{j=1}^M \frac{A_j}{(1+i)^{t_j}} = \sum_{k=1}^N \frac{B_k}{(1+i)^{s_k}}$$

Los componentes para su cálculo son los siguientes:

M = Corresponde al monto desembolsado del crédito, **j** = Numero consecutivo que identifica cada desembolso, **A_j**= Monto del j-ésimo desembolso del crédito, **N** = Número total de pagos, **K** = Número consecutivo que identifica cada pago, **B_k** = Monto del k-ésimo pago, **t_j** = intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, que transcurre entre la fecha en que surte efecto el contrato y la fecha del j-ésimo desembolso del crédito, **s_k**= intervalo de tiempo, expresado en años y fracciones de año, que transcurre entre la fecha en que surte efecto el contrato y la fecha del k-ésimo desembolso del crédito. Para el cálculo, se determina el monto desembolsado al cliente, posteriormente se determina la tasa TIR del flujo de pagos realizados por el cliente durante la vigencia del plazo. El resultado nos permite conocer la Tasa de Interés Efectiva.

Los componentes predecibles e impredecibles considerados para el cálculo de la TIE son los siguientes: i) Pago de cuotas de principal e interés de la deuda, estos se realizan con la periodicidad establecido en el contrato de crédito, ii) Pólizas de seguros, es un monto establecido por la aseguradora contratada y se paga de manera mensual, estos seguros según corresponda pueden ser póliza de vida, desempleo e incendio. Aplica el pago por anticipado del monto correspondiente a un mes de póliza de vida-desempleo, y el pago por anticipado

del monto correspondiente a doce meses de póliza de incendio. iii) Avalúos, corresponde al monto de servicios profesionales establecido por el Colegio de Ingenieros y Arquitectos para determinar el valor de un bien que va a ser dado en garantía de una operación de crédito. iv) Comisión administrativa, corresponde a un porcentaje del monto principal que no supera el tres por ciento, v) Honorarios, corresponde al monto de servicios profesionales establecido para el traspaso y/o constitución de gravamen, por los bienes dados en garantía. vi) Gastos legales, corresponde a los gastos establecidos en el registro nacional para el traspaso y/o constitución de gravamen, por los bienes dados en garantía. vii) Comisión por pago anticipado del crédito, esta se establece en los primeros sesenta meses de la vigencia del contrato y su monto máximo no supera el cinco por ciento del principal pagado por anticipado.

CUARTO: ESTADOS DE CUENTA: La Acreedora remitirá al Deudor, con una periodicidad mensual, un estado de cuenta gratuito, en los primeros cinco días de cada mes. Dicho estado de cuenta será remitido al medio de notificaciones indicado por el Deudor en este Contrato.

OBLIGACIONES Y DERECHOS DEL DEUDOR: El Deudor deberá cumplir con las siguientes **obligaciones** durante todo el plazo del Préstamo: a) Cumplir con todas las obligaciones descritas en el presente contrato de Préstamo. b) Verificar la información recibida en los estados de cuenta, y llevar su adecuado registro. c) Mantener actualizada la información de contacto e identificación, así como el domicilio, la dirección electrónica o cualquier otro medio de información pertinente a efectos de recibir los estados de cuenta, avisos y cualquier otra información relacionada con el Préstamo. d) Reportar a la Acreedor cualquier cambio que afecte su situación como deudor en la relación de Préstamo. e) Cualquiera otra dispuesta en la Ley siete mil cuatrocientos setenta y dos, sus reglamentos, y normativa complementaria aplicable. El Deudor tiene los siguientes **Derechos** durante todo el plazo del Préstamo: a) Recibir mensualmente estados de cuenta del Préstamo. b) Contratar pólizas de seguro aplicables al Préstamo, con una aseguradora de su libre escogencia. c) Protección de sus datos personales entregados al Acreedor por este último. d) Recibir una atención diligente y proporcional de las reclamaciones que sean formuladas a la Acreedora, de conformidad con el procedimiento establecido en este Contrato. e) Realizar pagos anticipados del Préstamo, de acuerdo con lo establecido en este Contrato. f) Recibir por parte de la Acreedora información veraz, clara, y oportuna respecto al producto de crédito

contratado, suficiente para la toma de su decisión de consumo. **PROCEDIMIENTO PARA PRESENTAR RECLAMACIONES:** La Acreedora pone a disposición del Deudor la Oficina de Experiencia al Asociado para presentar sus reclamos vía correo electrónico a las siguientes direcciones electrónicas: servicioalcliente@coopebanpo.fi.cr, contraloria@coopebanpo.fi.cr, experienciadelasociado@coopebanpo.fi.cr. Para tales efectos dispondrá de un plazo máximo de sesenta días hábiles para plantear su reclamo, contados a partir de la fecha en que tiene conocimiento del hecho o a partir de la recepción del estado de cuenta. La presentación del reclamo puede ser verbal o escrita bastando una explicación de los hechos y las consideraciones en que se fundamenta el reclamo. La Acreedora dispondrá de un plazo de diez días hábiles para brindar una respuesta al Deudor sobre el reclamo presentado. El Deudor recibirá un número de gestión con la fecha y hora de presentación del reclamo con el cual podrá solicitar información vía correo electrónico a las direcciones antes indicadas. **FORMA Y MEDIOS DE PAGO DE TODAS LAS SUMAS ADEUDADAS:** El Deudor se compromete expresamente a hacer todos los pagos a que está obligado de principal, intereses, y cualquier otra suma adeudada en virtud de este Préstamo, en la moneda acordada, en cualquiera de las sucursales de la Acreedora en dinero efectivo, transferencia de fondos inmediatamente disponible o cheque certificado, mediante débito automático de una cuenta previamente autorizada, cualquier otra que sea habilitada por la Acreedora durante la vigencia del Préstamo, y sea previamente notificada al Deudor por cualquier medio, en días hábiles que para los efectos de este Préstamo será cualquier día en que las oficinas de la Acreedora estén abiertas al público, en las fechas indicadas, y que el Deudor manifiesta conocer. Cuando la fecha de pago no coincida con un día hábil, el pago deberá ser hecho en el día hábil inmediato posterior, y dicha extensión de plazo será incluida en el cálculo del pago de interés. El Deudor se compromete a hacer todos los pagos a que está obligado, libres y sin deducción de ningún impuesto, tasa, carga, derecho, gravamen, retención o contribución, que exista o llegare a imponerse en el futuro por cualquier autoridad política administrativa o jurisdiccional. Si el Deudor estuviere o llegare a estar obligado a deducir o retener suma alguna por cualquier motivo, este incrementará su pago de tal modo que la Acreedora, reciba en todo caso la suma completa a que tiene derecho según los términos y condiciones de este Préstamo. Si la Acreedora pagare alguna suma de dinero por cuenta del

Deudor, por impuestos, tasas o para mantener la vigencia de garantías o asegurar pagos u obligaciones del Deudor, quince días calendario después de haber requerido al Deudor hacerlo y sin que ésta lo haya efectuado o haya demostrado que el pago está siendo cuestionado válidamente ante las autoridades correspondientes, el Deudor le reembolsará inmediatamente su importe, en la moneda que la Acreedora fue requerido a pagar, reconociéndole intereses calculados a la tasa moratoria convenida en este contrato de Préstamo. **SUMINISTRO DE INFORMACIÓN:** El Deudor expresamente acepta que, para los efectos de lo dispuesto en el artículo cuarenta y cuatro bis inciso b) de la Ley siete mil cuatrocientos setenta y dos, Ley de Promoción de la Competencia y Defensa Efectiva del Consumidor, y el Reglamento de las Operaciones Financieras, Comerciales y Microcréditos que se ofrezcan al Consumidor, previo a la suscripción del presente contrato, la Acreedora le suministró por escrito la información clara, actualizada y suficiente que precisa el mecanismo que se emplea a fin de determinar la tasa de interés, los saldos promedios sujetos a interés, la fórmula para calcularlos y los supuestos en los que no se pagará dicho interés, lo cual reconoce el Deudor es suficiente para tomar su decisión de consumo informada. **QUINTO:**

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA: En garantía del pago del capital adeudado, intereses corrientes y moratorios, costas personales y procesales ante una eventual ejecución, el Deudor [----], **IMPONE HIPOTECA DE [----] GRADO** a favor de **COOPERATIVA DE AHORRO Y CRÉDITO DE LOS EMPLEADOS DEL BANCO POPULAR Y DE DESARROLLO COMUNAL DE RESPONSABILIDAD LIMITADA**, cédula jurídica número tres- cero cero cuatro- cero cinco seis ocho cinco seis- cero uno, sobre la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, provincia de [----] , **folio real matrícula número [----]**, antes descrita y relacionada.- Ante una eventual ejecución, la **BASE del Remate** corresponderá a la sumatoria de **capital adeudado más intereses**. La hipoteca incluye cualquier mejora presente o futura que ostente la finca, hechas por la dueña o terceras personas, así como cualquier exceso de cabida. Autoriza y acepta el Deudor y el propietario de la finca, en caso de ejecución judicial y al practicarse el embargo sobre el bien inmueble que constituye en garantía, se nombrará depositario judicial al representante que la Acreedora designe. También, que, para la inspección de la finca, por parte de los funcionarios encargados. El Deudor se compromete a mantener la finca en buen estado de uso y conservación durante la

vigencia del crédito. Manifiesta el Deudor que para efectos de cualquier notificación, reconoce la dirección indicada en este otorgamiento como domicilio contractual para atender notificaciones, de conformidad con el artículo veintidós de la Ley de Notificaciones Judiciales, aceptando como válida la notificación que se realice en dicha dirección y comprometiéndose expresamente a comunicar por escrito a la Acreedora cualquier cambio de domicilio contractual.- **DEVOLUCIÓN DE DOCUMENTOS DE LA GARANTÍA:** Una vez terminado el presente Préstamo, la Acreedora devolverá al Deudor los documentos relacionados con el otorgamiento de garantías en un plazo no mayor a sesenta días hábiles contados a partir de la fecha de terminación del Préstamo, en el tanto la devolución no contravenga el capítulo quinto de los lineamientos generales para la aplicación del reglamento para la calificación de deudores, Acuerdo SUGEF-uno-cero cinco ni los oficios o circulares de la Superintendencia General de Entidades Financieras relacionadas con la información de las garantías que deben mantenerse en los expedientes de los clientes. **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, Las Partes en forma expresa, autoriza firme e irrevocablemente a la Acreedora, para que en cualquier momento y dentro del plazo del presente crédito, pueda cederlo a un tercero con domicilio en Costa Rica, renunciando a la notificación de dicha cesión. **DE LA NULIDAD PARCIAL.** La nulidad o ilegalidad, declaradas por autoridad competente de alguna de las estipulaciones del presente documento, no afectará la validez, eficacia, legalidad y exigibilidad de las restantes estipulaciones.- **SEXTO:ACEPTACION DE OBLIGACIONES Y COMPROMISOS DE LA DEUDORA:** Manifiesta la deudora [---] que deberá sujetarse en forma inobjetable a las siguientes obligaciones y requerimientos: **A.- CALIFICACION DE RIESGO:** Se compromete a mantener durante la vigencia del crédito, la calificación de riesgo “A Uno” que ostenta actualmente, y en caso de desmejorar la misma, la Acreedora queda autorizada para ajustar la tasa de interés corriente del presente crédito en hasta Diez puntos porcentuales sobre la Tasa Básica Pasiva establecida por el Banco Central de Costa Rica que esté vigente en ese momento. **B.- GRUPOS DE INTERÉS ECONÓMICO:** El Deudor manifiesta que ha revelado de manera correcta y veraz aquellas relaciones con personas y empresas que integran su grupo de interés económico y asume el

compromiso de informar inmediatamente a la acreedora de cualesquiera cambios en la composición y propiedad del grupo, así como de cambios que afecten o puedan afectar adversamente la situación económica de quienes lo integren. En razón de lo anterior, el Deudor deberá presentar anualmente una declaración que contemple la información de su grupo de interés económico. Además, el Deudor autoriza a la Acreedora a efectos de investigar financieramente a las personas que integran su grupo de interés económico. **C.-**

AUTORIZACION PARA CONSULTAR ANTE LA SUPERINTENDENCIA GENERAL DE ENTIDADES FINANCIERAS (SUGEF): Durante la vigencia del crédito, autoriza a la Acreedora para consultar o actualizar el historial crediticio en el Centro de Información Crediticia de la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). Asimismo, se obliga a presentar a la Acreedora, si ésta así lo requiere, en forma anual la siguiente documentación: a) Constancias salariales o Certificación de Ingresos, b) Recibos de servicios públicos, c) Cualquier otra información adicional que estime conveniente, la cual deberá suministrar en un plazo no mayor a ocho días hábiles a partir de su requerimiento.-

D.- VARIACIÓN DE LA TASA DE INTERES: Si la Acreedora comprobara que el Deudor renuncia como asociado a la Acreedora; ha suministrado información falsa; incumplimiento del plan de inversión; incumplimiento en las condiciones de aprobación del crédito; desmejora de su categoría de riesgo; disminución de su Nivel de Comportamiento de pago Histórico, no comunica el cambio de domicilio señalado para atender notificaciones; se constata la pérdida de la garantía; irregularidades en el manejo del presente crédito o cualquier otra de las obligaciones o condiciones estipuladas en este contrato o contratos relacionados y demás disposiciones internas vigentes en la Acreedora, la Acreedora queda autorizada para ajustar la tasa de interés corriente aquí convenida en este contrato en hasta diez puntos porcentuales sobre la Tasa Básica Pasiva establecida por el Banco Central de Costa Rica que se encuentre vigente en ese momento. Si la sanción establecida sea el alza en la tasa de interés por desmejora en la categoría de riesgo y disminución en el Nivel de Comportamiento de Pago Histórico, la medida se mantendrá hasta que el Deudor sea recalificada a la categoría de riesgo “A uno” otorgada por la Acreedora, y al “Nivel Uno” del Comportamiento de Pago Histórico otorgado por la Superintendencia General de Entidades Financieras (SUGEF). Dicho incremento será notificado por escrito al Deudor y se le

otorgará un plazo de [____] días hábiles para rechazar el incremento. El Deudor reconoce que su falta de comunicación a la Acreedora, en el plazo indicado, será interpretado como una aceptación tácita del incremento y su cancelación será obligatoria por todo el plazo en que el incremento sea aplicable. **E.-** Reconoce, en caso de realizarse gestiones de cobro administrativo evidenciable, al verificarse atrasos en los pagos de la obligación crediticia que contrae, procederá el pago de gastos por dicha intervención. Dicho cargo no podrá ser superior, en ningún caso, al monto equivalente al cinco por ciento de la parte del abono al principal del crédito que se encuentra en mora, no pudiendo superar nunca el monto de doce dólares moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, considerando que este cargo aplicará a partir del día quinto de atraso y no podrá aplicarse más de una vez al mes.- **G.-** El Deudor deberá presentar las declaraciones ordinarias y extraordinarias sobre el registro de socios y beneficiarios finales, y mantener actualizada la información ante el Registro de Transparencia y Beneficiarios Finales del Banco Central de Costa Rica, conforme lo establecido en la Ley número nueve mil cuatrocientos dieciséis, Ley para mejorar la lucha contra el fraude fiscal y su Reglamento. **H.-** El Deudor se obliga expresamente, durante todo el plazo del Préstamo a presentar todas y cada una de las declaraciones de impuestos que le sean aplicables, y a pagar en tiempo y mantener al día todos los impuestos, tasas y/o cargas a que se encuentren sujetos, sea aquellos que afectan sus operaciones comerciales y activos, incluyendo, sin limitarse a, impuesto sobre la renta, impuesto al valor agregado, impuestos de ventas, y el impuesto sobre personas jurídicas. Asimismo, el Deudor deberá presentar a entera satisfacción de la Acreedora en cualquier momento en que la Acreedora se lo solicite, los comprobantes y/o evidencia fehaciente del cumplimiento y pago de los impuestos. **I.-** El Deudor se obliga a presentar anualmente a más tardar en el mes de diciembre el comprobante de pago de todos los impuestos territoriales y municipales, tributos y tasas nacionales según corresponda a los bienes dados en garantía. En caso de que el Deudor no realice el pago oportuno de los impuestos antes indicados, la Cooperativa Acreedora, previa notificación al Deudor podrá efectuar cualquiera de los pagos pendientes en nombre del Deudor, una vez realizado este pago, el Deudor se obliga a reembolsar en forma inmediata a la Acreedora cualquier suma de dinero que esta haya cancelado por su cuenta, reconociendo los correspondientes intereses sobre estas sumas, calculados al mismo tipo de interés establecido

para esta operación y que se encuentre vigente durante los respectivos períodos; sea directamente en las oficinas de la Acreedora, o por débito de la cuenta del Deudor, para lo cual este último deja autorizada a la Acreedora. En la eventualidad de que dichas sumas no sean reintegradas a la Acreedora 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 del crédito. Esos pagos o acciones que la Acreedora eventualmente realice, bajo ninguna circunstancia remediarán el incumplimiento del Deudor, por no haber efectuado el respectivo pago o cumplido la obligación correspondiente. El ejercicio de esta facultad, o su decisión de no ejercerla, bajo ninguna circunstancia hará incurrir a la Acreedora en responsabilidad alguna.- **SÉTIMO: VENCIMIENTO ANTICIPADO:** La acreedora podrá tener por vencida y exigible la totalidad de la deuda, lo cual el Deudor acepta de manera expresa e irrevocable, además de las situaciones que se mencionen en esta escritura, en los siguientes casos: **a)** Si se traspasare, gravare, arrendare o dispusiere de cualquier forma del bien inmueble que se da en garantía sin el consentimiento previo y expreso de la acreedora; **b)** Si no comunicare cualquier desmejora o pérdida de la garantía; **c)** Por mora de las cuotas de abono al capital, intereses mensuales, pólizas indicadas en esta escritura o cualquier otra suma que debiere pagar; **d)** Por la omisión del pago de los impuestos de bienes inmuebles o municipales, tasas, seguros, contribuciones del bien inmueble dado en garantía; **e)** Si incumpliere en general las cláusulas especificadas en el presente Crédito, así como las obligaciones y compromisos de información aquí indicados, sin perjuicio de otras responsabilidades civiles, o penales atribuibles al Deudor, **f)** o en cualquier otra circunstancia en que se disminuyan las garantías que ha dado el Deudor a la acreedora como consecuencia del crédito que rige este contrato, esta, la acreedora queda expresamente facultada para considerar vencido el plazo y exigir la ejecución para el pago de la totalidad de la deuda sin necesidad de previo requerimiento o trámite alguno.- Si algún caso de incumplimiento o causal de vencimiento anticipado de las obligaciones establecidas en este contrato ocurre, la Acreedora podrá, a su discreción, declarar vencido e inmediatamente exigible el Préstamo y su saldo insoluto adeudado, junto con cualesquiera otras sumas pagaderas de conformidad con este contrato, sin necesidad de presentación, requerimiento, demanda, protesto ni notificación de ningún tipo, y ejercer todos los derechos

que brindan este contrato y la ley, por procedimientos ejecutivos, sumarios, o de cualquier otra manera que la Acreedora escoja a su discreción, para todo lo cual el Deudor deja renunciado su domicilio. Ninguna falta o atraso por parte de la Acreedora en ejecutar o ejercer cualquier derecho derivado del presente contrato, se interpretará como una renuncia de sus derechos o facultades que les corresponden de conformidad con este contrato y la ley. Todos los derechos contenidos en el presente contrato, y cualesquiera garantías ofrecidas en él, son acumulativos, y pueden ser ejecutados conjunta o separadamente. El Deudor indemnizará a la Acreedora contra cualquier gasto o pérdida -incluyendo costas legales, gastos, timbres que correspondan por ley, y honorarios razonables de abogados- que la Acreedora incurra o deba incurrir como consecuencia de un caso de incumplimiento o por cualquier acción tomada o no tomada por la Acreedora, incluyendo, sin que sea limitante, cualesquiera pérdidas incurridas en la liquidación o en la provisión de fondos para el Préstamo.- **OCTAVO:**

CONSENTIMIENTO DEL GRAVAMEN: El compareciente [----], de calidades antes indicadas, en su condición de propietario de la finca inscrita en el Registro Inmobiliario, provincia de [----], **folio real** matricula número [----], antes descrita y relacionada en esta escritura, dada en garantía hipotecaria, en este acto por el compareciente [----], manifiesta expresamente que **CONSIENTE** y **ACEPTA** expresamente el gravamen hipotecario en [---] Grado, y en este sentido hace respectivamente las mismas renunciaciones y estipulaciones que hace el Deudor.- **NOVENO: ORIGEN DE LOS FONDOS:** El compareciente [----] declara bajo la fe de juramento, la cual en este acto rinde ante la suscrita Notaria, que el dinero solicitado mediante el crédito formalizado en esta escritura es para Cancelación de deudas personales y Gastos Personales, y que la cuota del nuevo compromiso la cancelará con recursos provenientes de su salario como trabajador asalariado del Banco Popular y de Desarrollo Comunal, en el puesto de [----]. Asimismo, declara a su vez bajo juramento, que el bien dado en garantía, no ha sido ni será destinado a ninguna actividad ilícita. El compareciente declara conocer y aceptar los alcances de la ley siete mil setecientos ochenta y seis denominada Ley de Estupefacientes, sustancias psicotrópicas, drogas de uso no autorizado, actividades conexas, legitimación de capitales y financiamiento del terrorismo. La suscrita Notaria da fe que le advirtió al compareciente sobre la trascendencia jurídica de sus declaraciones y que éste así lo aceptó. Asimismo, dejó copia del documento que sustenta

la fuente de ingresos del compareciente [----] y del documento de identidad de los comparecientes en mi archivo de referencias y que identifiqué plenamente a los comparecientes para el cumplimiento de la citada ley.- **ADVERTENCIAS.** La suscrita Notaria hace constar que le advertí a los comparecientes del valor y trascendencia legal de sus renunciaciones y estipulaciones, las que manifiestan conocer, entender y aceptar. Como medida adicional de seguridad los comparecientes [----] estampan en este momento y de forma voluntaria la huella del dedo índice de su mano derecha, sin que ello sustituya su firma. Es todo. Expido un primer testimonio. Leída íntegramente la escritura en presencia de la otorgante, resulta conforme y en señal de aprobación, firmamos en San José, a las [----] horas del día [----] del mes de [----]del año dos mil **VEINTIDÓS.**