

ESCRITURA DE PRÉSTAMO CERRADO CON FONDOS PROPIOS CONCEDIDO A UNA PERSONA NATURAL, CON GARANTIA HIPOTECARIA. (Mayor a 1.5mm con tasa de referencia, penalidad)

INSTRUMENTO NUMERO _____.- (_____-).- En la ciudad de _____ a los _____ días del mes de _____ del año dos mil _____ siendo las _____ de la _____, ante mí, _____, Notario autorizado por la Honorable Corte Suprema de Justicia según Exequátur número _____ (_____-) extendido con fecha _____ e inscrito bajo el número _____ (_____-) del Colegio de Abogados de Honduras, con Registro Tributario Nacional Número _____, del domicilio de _____, con oficina notarial instalada en _____ y con dirección electrónica _____, comparecen personalmente los Señores: _____, mayor de edad, _____, _____, hondureño y vecino de _____, por una parte; y, por la otra, _____, mayor de edad, _____, _____, hondureño y vecino de esta ciudad.- El primero de los comparecientes actúa en su propio nombre y se identificará en este instrumento como EL PRESTATARIO; y, el segundo compareciente actúa en su condición de _____(*Gerente o Subgerente de la Sucursal o Agencia de x ciudad*)_____ del **BANCO DE OCCIDENTE, S.A.**, Institución Bancaria del domicilio de la ciudad de Santa Rosa de Copán, constituida en escritura pública autorizada por el Notario Julio M. Rendón en la misma ciudad de Santa Rosa de Copán el día cuatro de agosto de mil novecientos cincuenta y uno e inscrita bajo el asiento número Uno, folios del Tercero al Catorce, del Tomo Dos del Registro Mercantil del Departamento de Copán actualmente incorporado al Instituto de la Propiedad (IP) y cuya representación acredita el Señor _____ con el testimonio de la escritura pública número _____ otorgada a su favor por el Licenciado Jorge Bueso Arias en su condición de Presidente de la Junta Directiva de dicha entidad bancaria, autorizada dicha escritura por el Notario _____ en la expresada ciudad de Santa Rosa de Copán el día _____ e inscrita bajo el número _____ del Tomo _____ del Registro Mercantil del Departamento de Copán hoy incorporado al Instituto de la Propiedad (IP), en la cual consta que goza de facultades para representar a dicho Banco en el área operativa que corresponde a la indicada Oficina de _____ y Agencias a su cargo y que por consiguiente tiene facultades suficientes para la suscripción de actos como el presente; esta Institución Bancaria se identificará en este instrumento como EL BANCO PRESTADOR o simplemente EL BANCO.- Yo, el Notario, doy fe de tener a la

vista en este acto los documentos anteriormente expresados.- Y asegurándome los comparecientes hallarse en el pleno goce y ejercicio de sus derechos civiles, libre y espontáneamente dicen:

PRIMERO: El Señor ____(*nombre del cliente*)____, declara: Que en esta misma fecha recibe del Banco de Occidente, S.A. en calidad de préstamo bancario la suma de ____(*cantidad en letras*)____ LEMPIRAS (L._____) bajo los pactos y estipulaciones siguientes: a) La suma prestada deberá ser cancelada a EL BANCO dentro del plazo de ____ años contado a partir de la presente fecha; b) Esta suma de dinero devengará una tasa de interés a razón del ____ por ciento (____%) de interés anual, la que adicionándole la comisión por otorgamiento y el costo de los gastos administrativos, equivaldrá a un Costo Total Anual (CAT) de ____%.- La mencionada tasa de interés pactada es variable y revisable los días treinta de noviembre y treinta de mayo de cada año, o según lo estime conveniente la Junta Directiva de EL BANCO, debiendo ajustarla, ya sea para aumentarla o para disminuirla, usando como referencia la tasa promedio ponderada de los depósitos a plazo en moneda nacional, que con carácter de definitiva haya sido publicada recientemente en la página web del Banco Central de Honduras a la fecha de revisión.- Si el Banco Central de Honduras dejase de publicar las tasas usadas como referencia, se utilizaría como equivalente la tasa publicada por la Comisión Nacional de Bancos y Seguros.- Si la tasa de interés pactada sufre algún cambio por las razones antes mencionadas, EL BANCO le deberá notificar dicho cambio a EL PRESTATARIO con una anticipación de quince (15) días calendario previo a la vigencia de la nueva tasa.- Dicha notificación podrá ser hecha a través de cualquiera de los siguientes medios: Mensajes electrónicos, avisos escritos entregados en el domicilio del deudor o publicación en un medio escrito, y además en la página web de EL BANCO; c) La amortización del préstamo la efectuará EL PRESTATARIO mediante ____(*cantidad total de abonos*)____ abonos ____ (*mensuales, trimestrales, semestrales o según lo pactado*)____ nivelados de ____Lempiras (L._____), que incluyen capital y los intereses respectivos calculados sobre los saldos insolutos (*o mediante abonos al capital más intereses, o según lo aprobado por el Comité de Créditos, Gerencia o Junta Directiva*); d) EL PRESTATARIO autoriza a Banco de Occidente, S. A. a cobrar el cero punto cincuenta por ciento (0.50%) en concepto de Comisión por Otorgamiento, la cual será calculado sobre el monto desembolsado y será cobrado por una sola vez en el momento del desembolso.- Además pagará por una única vez en el momento de desembolso la cantidad de trescientos lempiras (L300.00) o su

equivalente en dólares por gastos de papelería; e) En caso de mora, que se producirá por la falta de pago de una o más de las cuotas pactadas, sin que por ello se considere prorrogado el plazo y sin necesidad de requerimiento alguno, EL PRESTATARIO pagará un dos por ciento (2%) que se calculará sobre el capital vencido en concepto de intereses moratorios; f) Es entendido que la falta de pago de cualquiera de los abonos convenidos, dará derecho a EL BANCO para dar por vencida anticipadamente la obligación y para exigir la cancelación inmediata de los saldos adeudados, por el procedimiento judicial o extrajudicial que corresponda; g) Los mecanismos de cobro extrajudicial a implementar, en caso de entrar en mora EL PRESTATARIO, serán los siguientes: 1) Al presentar mora de uno a noventa días se gestionará el cobro vía llamada telefónica, comunicación escrita y visitas; 2) Al tener mora de noventa y un a ciento ochenta días se gestionará el cobro con nota con copia a los fiadores, llamada telefónica y/o visitas; y, 3) Al acumular más de ciento ochenta días en mora se trasladará al Apoderado Legal de EL BANCO; h) El destino del préstamo es para _____, siendo entendido que el cambio de destino de los fondos sin previa autorización de EL BANCO dará derecho a este para dar por vencida anticipadamente la obligación y para exigir su inmediato cumplimiento ya por la vía extrajudicial o judicial; i) Todos los pagos se harán en Lempiras (*o dólares, según lo pactado*) directamente en cualquier oficina de EL BANCO sin necesidad de requerimiento alguno; j) En el caso que EL PRESTARARIO considerare que EL BANCO ha incurrido en alguna acción u omisión que de alguna manera, le afecte como usuario financiero con relación a las condiciones del presente contrato, podrá presentar sus reclamos ante EL BANCO en un plazo de (20) días hábiles, contados a partir de la fecha que se suscite el acontecimiento; k) Los gastos de esta escritura, su testimonio, registro y cancelación serán por cuenta de EL PRESTATARIO, así como los que se ocasionaren por cualquier motivo en caso de reclamación judicial o extrajudicial; l) En garantía de la cantidad prestada, intereses y costas en su caso, EL PRESTATARIO por este acto constituye a favor del Banco de Occidente, S.A., primera y especial hipoteca sobre el inmueble de su legítima propiedad que se describe así: _____.- Dicho inmueble lo hubo el dicente por _____(*compra, donación, permuta, etc.*)_____ mediante escritura autorizada por el Notario _____ en la ciudad de _____ el día _____, y cuyo testimonio que doy fe de haber tenido a la vista se encuentra debidamente inscrito a su favor bajo el número _____ del Tomo _____ del Registro de Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas del

Departamento de _____, hoy denominado Instituto de la Propiedad (IP) (o Matrícula _____ Asiento número _____ del Registro de la Propiedad de _____); m) Esta hipoteca se extiende a todas las mejoras que en el futuro se introduzcan en el inmueble 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 dos mil ciento uno (2101) del Código Civil; n) En aplicación de lo dispuesto en el artículo once (11) del Código Civil EL PRESTATARIO renuncia expresamente a los derechos consignados en los artículos dos mil ciento doce (2112) y dos mil ciento trece (2113) del mismo código y, consecuentemente, declara que la hipoteca constituida asegurará no sólo el capital adeudado a EL BANCO sino también los intereses aún y cuando éstos excedan de los dos últimos años transcurridos y hace formal renuncia al derecho de reducción de la garantía que pudiese reclamar por pagos parciales efectuados a sus obligaciones; ñ) Mientras permanezca vigente, esta misma hipoteca responderá no sólo por el préstamo a que se refiere la presente escritura sino también por cualquier otra obligación existente que hubiere sido contraída por EL PRESTATARIO en forma directa o indirecta para con EL BANCO o por cualquier otra que en el futuro contrajere con el mismo; o) En caso de reclamo judicial por incumplimiento de cualquiera de las estipulaciones establecidas en este instrumento EL PRESTATARIO se somete a la jurisdicción del Juzgado de Letras competente para conocer de la ejecución hipotecaria según los artículos treinta y seis (36) numeral 1) y ochocientos noventa y uno (891) numeral 1) del Código Procesal Civil; y, asimismo, en caso de ejecución y en cumplimiento de lo establecido en el artículo ochocientos ochenta y ocho (888) del Código Procesal Civil se determina el valor del inmueble que habrá de servir como tipo en la subasta, de común acuerdo con EL BANCO en la suma de _____ Lempiras (L_____); p) Para los efectos de los requerimientos y notificaciones que establece el artículo ochocientos noventa (890) del Código Procesal Civil, desde ya se señala como dirección física de EL PRESTATARIO la siguiente: _____, domicilio que si es cambiado por EL PRESTATARIO, deberá informarlo a EL BANCO PRESTADOR y hacerlo constar en el Registro de la Propiedad; r) La presentación de una denuncia o el inicio de algún proceso en contra de EL PRESTATARIO mediante el cual el bien gravado pueda ser objeto de una medida precautoria, cautelar o de aseguramiento, o, en el caso de que se vendiere, hipotecare, partiere, donare, permutare, o de cualquier manera se modificare el dominio y posesión

actual sobre tal bien, sin la previa autorización escrita de EL BANCO, facultará cualquiera de tales circunstancias al mismo BANCO PRESTADOR, para declarar anticipadamente vencidas las obligaciones contraídas por EL PRESTATARIO, para exigir el pago total del principal adeudado junto con los intereses, comisiones y demás gastos y cargas legalmente imponibles; y, además, lo facultará en tales circunstancias, para que de inmediato pueda debitar los fondos que EL PRESTATARIO pueda poseer en sus cuentas de depósito, a efectos de acreditarlos al saldo pendiente; liberando de toda responsabilidad al BANCO PRESTADOR, con motivo de la devolución de cheques, cuando tal devolución sea el producto de los débitos o cargos a que se refiere este literal; s) EL PRESTATARIO se obliga a suscribir un seguro de vida de su propia persona y a asegurar contra todo riesgo el bien dado en garantía, por las cantidades que permitan cubrir ampliamente el monto total de este préstamo y sus intereses y con una compañía aseguradora de elección de EL PRESTATARIO y de aceptación de EL BANCO PRESTADOR, comprometiéndose EL PRESTATARIO a mantener vigentes las pólizas de seguro por todo el tiempo que permanezcan insolutos los adeudos.- Es entendido que esta obligación de suscripción de seguros es de exclusivo cumplimiento de EL PRESTATARIO por tratarse de trámites que requieren información y gestiones de índole personal suyos.- EL BANCO PRESTADOR podrá pagar las primas correspondientes al segundo y subsiguientes años de vigencia de la póliza, con cargo al préstamo, las cuales quedarán garantizadas con la hipoteca constituida, cuyos valores devengarán la tasa de interés máxima prevaleciente en el mercado financiero del país o a la tasa máxima que en un determinado caso pudiere ser autorizada por el Banco Central de Honduras.- El pago de las primas últimamente mencionadas no será una obligación para EL BANCO PRESTADOR, por lo que desde ya EL PRESTATARIO lo exime de cualquier responsabilidad por el no pago de las mismas.- En las pólizas que al efecto se suscriban, EL PRESTATARIO deberá designar al Banco de Occidente, S.A. como beneficiario irrevocable para el pago de dichos seguros hasta por los montos de los adeudos provenientes del presente contrato.- En caso de ocurrir todos o algunos de los riesgos cubiertos por las pólizas, EL BANCO PRESTADOR, como beneficiario, podrá gestionar y percibir el monto de los seguros y aplicarlo al pago de las obligaciones de EL PRESTATARIO, debiendo EL BANCO PRESTADOR devolver a EL PRESTATARIO o a sus herederos, en su caso, cualquier cantidad que a favor de estos resultare después de cubrir el monto total de sus obligaciones.- En lo pertinente EL BANCO PRESTADOR se obliga al

cumplimiento de las disposiciones contenidas actualmente en las “Normas Para la Contratación de los Seguros por Parte de las Instituciones Supervisadas que Realizan Operaciones Crediticias” o a cualquier otra disposición legal que al efecto emita la Comisión Nacional de Bancos y Seguros (CNBS) o cualquier otra autoridad competente; t) EL PRESTATARIO se compromete a mantener pagados de manera puntual todos los impuestos, tasas, servicios o gravámenes municipales o de cualquier otra índole que afecten a los bienes dados en garantía y a presentar con la regularidad que EL BANCO exija los comprobantes de dichos pagos; con ese mismo propósito, faculta a EL BANCO para que, cuando así lo estime conveniente, proceda este a pagar en nombre del declarante dichas obligaciones tributarias y para que el importe de las mismas sea cargado a las cuentas que el dicente mantenga con esta misma institución bancaria; esto último no deberá interpretarse como una obligación de EL BANCO PRESTADOR sino antes bien como una facultad potestativa de este; u) EL PRESTATARIO faculta a EL BANCO para que cuantas veces lo estime conveniente pueda inspeccionar los bienes dados en garantía con el propósito de mantenerse informado de su estado físico y de su estatus legal; v) EL PRESTATARIO se obliga a remitir a petición de EL BANCO PRESTADOR, en cualquier momento, información legal y financiera o cualquier otro documento suyo que se le solicite; y, en consecuencia, EL PRESTATARIO acepta que la tasa de interés antes pactada, podrá sufrir un incremento del dos por ciento (2%) anual, tan pronto como el préstamo sea clasificado en una categoría diferente a la uno (I) por el ente supervisor, como consecuencia que EL PRESTATARIO no haya proporcionado a EL BANCO PRESTADOR alguna información de carácter financiero o legal que se le haya solicitado; y, w) Si EL PRESTATARIO hiciese abonos a capital de forma anticipada, al valor de capital pagado por anticipado se le podrá aplicar un tres por ciento (3%) en concepto de tasa de castigo por pago anticipado, siempre y cuando el saldo del préstamo al momento del pago sea superior a cien mil dólares (US\$100,000.00) o su equivalente en Lempiras.- **SEGUNDO:** El Señor _____, en representación del Banco de Occidente, S.A., declara: Que es cierto todo lo anteriormente manifestado por el señor ____(*Nombre del cliente*)____; lo acepta en todas y cada una de sus partes, así como la primera y especial hipoteca que se constituye a favor del Banco de Occidente, S.A., por ser así lo pactado y convenido.- Así lo dicen y otorgan los señores _____, quienes enterados del derecho que la ley les confiere para leer por sí esta escritura, por su acuerdo procedí a su lectura íntegra, cuyo contenido ratifican y en fe de ello

firman y estampan la huella digital del dedo índice de su mano derecha.- De todo el contenido de este instrumento, del conocimiento de los otorgantes, de su estado civil, de su edad, de su profesión, de su capacidad legal y de su domicilio, que constan en los documentos que me exhiben, doy fe; así como de haberle dado a conocer a las partes contratantes y especialmente al primer compareciente la naturaleza, alcance y efectos legales previsibles de las condiciones contenidas en este instrumento, de manera que al prestar su consentimiento estén plenamente enterados de su significado y consecuencias y aseguren que el presente contrato se suscribe sobre bases de equidad para ambas partes contratantes; así como de haberles hecho a los otorgantes la advertencia de la obligación que tienen de inscribir el testimonio de la presente escritura en el Registro de la Propiedad Inmueble del Departamento de _____ para que surta todos sus efectos legales; y también de haber tenido a la vista el antecedente de dominio del inmueble hipotecado, inscrito como se deja dicho; y, las tarjetas de identidad personal y registro tributario nacional de los otorgantes, cuyos números por su orden de comparecencia son: _____; y, el registro tributario nacional del Banco de Occidente, S.A., cuyo número es: 04019002034889, doy fe.-