

FORMATO COMPRA VENTA CON HIPOTECA

INSTRUMENTO NUMERO () En la ciudad de Tegucigalpa Municipio del Distrito Central a los ____ días del mes de ____ de dos mil ____.- Ante mí, _____, Notario de éste domicilio con despacho profesional en _____ e inscrito en el Colegio de Abogados de Honduras con el número ____; y exequátur extendido por la Honorable Corte Suprema de Justicia con el Número _____ comparecen los señores **(vendedor), (comprador y Prestatario) y (Gerente IPM)**, Militar ®; todos mayores de edad, casados, hondureños y de este domicilio, el primero y el segundo comparecen por si y el tercero actúa en su condición de Gerente y Representante Legal del **INSTITUTO DE PREVISIÓN MILITAR** Organismo con Personalidad Jurídica y Patrimonio propio, según Decreto Número Ciento Sesenta y Siete guión Dos Mil Seis (167-2006) emitido por el Soberano Congreso Nacional el Veintisiete (27) de Noviembre del año Dos Mil Seis (2006), con facultades suficientes para celebrar este contrato, quien me acredita su representación exhibiendo el Acuerdo de Nombramiento número Cero Quinientos Treinta y Nueve (0539) emitido por la Jefatura del Estado Mayor Conjunto de las Fuerzas Armadas el Quince (15) de Febrero del año Dos Mil Siete (2007) y el Poder General de Administración otorgado mediante Instrumento Público número Cinco (05) autorizado en esta ciudad ante los oficios del Notario **Yester Sady Hernández Hernández** el Diecinueve (19) de Marzo del año Dos Mil Siete (2007), e inscrito bajo el Número Treinta y Cinco (35), Tomo Veinticinco (25) del Registro del Registro Especial de Poderes del Registro de la Propiedad Departamento de Francisco Morazán; quienes para los efectos de esta Escritura se identificaran de la forma siguiente: El Primero se denominará como **EL VENDEDOR**, El Segundo como el **COMPRADOR Y PRESTATARIO**, y El Tercero como **EL INSTITUTO**, quienes asegurándome encontrarse en el pleno goce y ejercicio de sus derechos civiles, libre y espontáneamente dicen: **PRIMERO:** El señor **(vendedor)** en la condición que comparece. expresa que es dueño y poseedor legítimo de un inmueble ubicado en ____.-Dicho inmueble lo hubo por compra que hiciera a _____, según consta en Escritura Pública No. _____, autorizado en esta ciudad el ___ de ___ de ___ por el Notario _____, inscrito el dominio a su favor bajo el No. ___ del Tomo _____ del Registro de la Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas del Departamento de _____, Testimonio que doy fe de tener a la vista. **SEGUNDO:** Continúa manifestando el señor **(vendedor)** en su condición antes indicada, que por tenerlo así convenido con el señor (Comprador) por este acto le da en venta pura, perfecta e irrevocable el inmueble descrito en la cláusula que antecede por el precio de _____ monto que será cancelado por Instituto de Previsión Militar con fondos derivados del Préstamo para Vivienda aprobado en Sesión Ordinaria No ____

celebrada el ____ de ____ de ____ por la Junta Directiva del Instituto al señor **(comprador)** por lo que el Instituto se obliga a pagar dicha cantidad de dinero a favor del señor **(vendedor)** dicho pago se efectuará cuando se presente al I.P.M., el Testimonio de esta Escritura Pública debidamente Inscrita en el Instituto de la Propiedad en consecuencia el señor **(vendedor)** transfiere el dominio, posesión, uso y demás derechos reales que ha ejercido sobre dicho inmueble, transferencia que le hace libre de todo gravamen, quedando el declarante en su carácter de vendedor, obligado al saneamiento de esta venta de conformidad con la Ley.- **TERCERO:** Manifiesta el señor _____ que es cierto todo lo expresado por el señor _____ y que acepta la venta que se le hacen en todas sus partes y se da por recibido del inmueble objeto de este contrato, con todos sus derechos reales inherentes.

CUARTO: El señor **(comprador)**, manifiesta que en Sesión Ordinaria No ____ celebrada el ____ de ____ de ____, la Junta Directiva del Instituto de Previsión Militar acordó concederle un préstamo por la cantidad de _____, mismo que se regirá por las siguientes cláusulas y estipulaciones: **1)** Los fondos serán usados por EL PRESTATARIO para la compra del inmueble descrito en la cláusula PRIMERA de este Instrumento por el precio de _____ **2)** El plazo del préstamo, es de _____ a partir del siguiente mes en que se haga el desembolso del mismo al PRESTATARIO; **3)** EL PRESTATARIO pagará por única vez, la cantidad de _____ sobre el valor del préstamo, por concepto de gastos de supervisión, inspección y costo de tramitación; **4)** EL PRESTATARIO suscribirá un seguro de vida por el valor del préstamo otorgado, para garantizar el pago del mismo; **5)** EL PRESTATARIO amortizará el préstamo a partir del siguiente mes en que se haga el desembolso del mismo, mediante cuotas niveladas iguales pagaderas mensualmente de _____ que comprenderán el pago de los siguientes conceptos: **a)** Abono al capital, **b)** Intereses del ____ anual capitalizado mensualmente sobre el saldo adeudado, **c)** El valor de la prima del Seguro y de Desgravamen Hipotecario fue sumado a la cuota nivelada según Contrato Póliza; mismos que podrán ser suscritos por el INSTITUTO a cargo del **PRESTATARIO** y en las respectivas pólizas o certificados se consignará al **INSTITUTO** como beneficiario principal e irrevocable de las indemnizaciones hasta la concurrencia del saldo a su favor a la fecha de producirse el fallecimiento del **PRESTATARIO** o la fecha del eventual acaecimiento del siniestro.- Las coberturas de dichos seguros serán determinadas por **EL INSTITUTO**. En caso de que la propiedad no sea destruida en su totalidad, la Aseguradora le pagará al **INSTITUTO** el valor de los daños causados conforme lo convenido en la correspondiente póliza; **6)** El pago de las cuotas mensuales niveladas para amortizar el préstamo en referencia y las correspondientes primas de seguro, así como cualquier otro cargo que hubiere, lo hará **EL PRESTATARIO** mediante pagos

directos a la Sección de Caja del **INSTITUTO** o mediante deducciones de su sueldo mensual que devengue, a cuyo efecto **EL PRESTATARIO** autoriza en este acto al señor Pagador General de las Fuerzas Armadas o al señor Gerente Administrativo de la Secretaría de Estado en el Despacho de Defensa Nacional o Tesorero General de la República o Pagador Especial de Entes Autónomos, para que proceda a deducir las cuotas mensuales, a partir del mes que indique **EL INSTITUTO** y así sucesivamente hasta la completa cancelación del préstamo, así como para que acrediten y entreguen al **INSTITUTO** dichas cantidades retenidas. Cuando por cualquier motivo la Pagaduría General de las Fuerzas Armadas o el señor Gerente Administrativo de la Secretaría de Estado en el Despacho de Defensa Nacional o Tesorero General de la República o Pagador Especial de Entes Autónomos, no le hiciere la deducción correspondiente, **EL INSTITUTO** notificará a quien corresponda hacer la deducción, para que proceda a deducir del siguiente sueldo mensual, conjuntamente la cuota o cuotas atrasadas y la que corresponda pagar en dicho mes a la fecha convenida. En el caso de que **EL PRESTATARIO** cause baja en el servicio por separación, deberá pagar las indicadas cuotas mensuales directamente en las oficinas del **INSTITUTO**, a la fecha de vencimiento, en este caso la tasa de interés pactada será sustituida por la tasa que rija en el Sistema Nacional de Ahorro y Préstamo. Es entendido que estas variaciones en la tasa de interés modificarán las cuotas mensuales niveladas y no el plazo convenido para la cancelación total del préstamo. En caso de que **EL PRESTATARIO** volviere a formar parte del Régimen de Previsión Militar, la tasa de interés será sustituida nuevamente por aquella que rija en el Programa de Préstamos para la Vivienda en la fecha de su reingreso para el tipo de operación correspondiente, tomándose en consideración el tiempo que falta por transcurrir para el vencimiento de la deuda; **7)** Es convenido expresamente que por causas económicas sobrevinientes, **EL INSTITUTO** podrá hacer un ajuste razonable en la tasa de interés, si así lo considera conveniente, el que será acumulado a las cuotas mensuales convenidas para la amortización del préstamo, en concordancia con las disposiciones que sobre la materia haya formulado el Banco Central de Honduras y los estudios técnicos actuariales que a tal efecto realice **EL INSTITUTO**, tanto el alza como la disminución en la tasa de interés pactada, surtirá efectos legales desde la fecha de vigencia de la resolución respectiva, sin más trámite que la comunicación escrita al **PRESTATARIO** por parte del **INSTITUTO**, debiéndose tomar en consideración para su aplicación específica, el tiempo por transcurrir entre la fecha de la modificación de la tasa de interés y la fecha del vencimiento del préstamo otorgado. La Junta Directiva del **INSTITUTO** determinará el ajuste a la tasa de interés; **8) EL PRESTATARIO** podrá pagar en cualquier momento la totalidad de

la deuda, en cuyo caso deberá pagar el saldo insoluto del préstamo a la fecha en que se efectúe la cancelación. Asimismo podrá, efectuar pagos parciales en las fechas estipuladas para el pago de las cuotas de amortización del préstamo. En todo caso los pagos parciales no serán inferiores a las cuotas mensuales establecidas o las que posteriormente se establezcan para dicha amortización; **9)** En caso de muerte del señor **(comprador)** si aún adeudare algún saldo al **INSTITUTO**, sus beneficiarios legalmente inscritos en **EL INSTITUTO** o sus herederos legales, quedarán liberados de la obligación hasta el monto a indemnizar por virtud del seguro; **10) EL PRESTATARIO** se obliga a presentar al Instituto el Testimonio de esta Escritura debidamente inscrita en el Instituto de la Propiedad correspondiente; asimismo se obliga a no gravar con terceras personas, arrendar, ni traspasar por ningún título el inmueble dado en garantía sin previo consentimiento por escrito del **INSTITUTO**; no ocuparlo para fines distintos que no sean los de su propia casa de habitación, no pudiendo en consecuencia ocuparlo para cualquier clase de negocios. A no efectuar trabajos que afecten o modifiquen la seguridad de la arquitectura y estructura de la casa, asimismo, construcciones de madera en menoscabo del ornato de la vivienda, y en caso que tuviere necesidad de vender dicho inmueble **EL INSTITUTO** tendrá primera opción a dicha compra, pagando al **PRESTATARIO** en concepto de precio de venta el que se determine de acuerdo con el avalúo que haga **EL INSTITUTO** por medio de sus Peritos Valuadores; **11)** Por cualquier espacio de tiempo que **EL PRESTATARIO** se atrase en el pago de las cuotas convenidas por causas imputables a él, deberá pagar por concepto de mora sobre cuotas el dos (2%) por ciento arriba de la tasa que esté rigiendo para el Préstamo, caso contrario **EL PRESTATARIO** queda obligado a pagar en su totalidad las cuotas vencidas, con los intereses correspondientes a la fecha de pago convenida; **12)** Queda facultado **EL INSTITUTO** a declarar resuelto de pleno derecho y sin más trámite este Contrato de Préstamo y vencido el plazo de la obligación contraída por **EL PRESTATARIO** y a exigir extrajudicial o judicialmente el pago inmediato del principal adeudado, los intereses corrientes y moratorios, comisiones y otros cargos si los hubiere, en los siguientes casos: **a)** Incumplimiento de las Leyes y Reglamentos del **INSTITUTO** y Resoluciones de la Junta Directiva; **b)** Por la mora en el pago de una (1) o más cuotas mensuales consecutivas, contadas desde la fecha en que debieron ser canceladas, salvo el caso, de que por razones administrativas el sueldo devengado no fuere oportunamente percibido, quedando **EL PRESTATARIO** obligado a pagar la totalidad de las cuotas vencidas con los intereses correspondientes a la fecha del pago convenido; **c)** Por la venta, hipotecas, arrendamiento, sin la autorización por escrito del **INSTITUTO**, embargo de terceras personas o cualquier otro acto de

disposición o de riguroso dominio sobre el inmueble que **EL PRESTATARIO** da en garantía en este Instrumento; **d)** Por el incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones contraídas por **EL PRESTATARIO** en este Instrumento, especialmente la relativa al destino de los fondos.- **QUINTO: EL INSTITUTO** tendrá derecho a vender, ceder, traspasar o negociar a cualquier título el o los derechos que se deriven de este contrato por mientras se encuentra pendiente el pago de la obligación contraída por **EL PRESTATARIO**.- **SEXTO:** Continúa manifestado **EL PRESTATARIO** que para garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas así como el pago relacionado en la cláusula CUARTA de este Instrumento constituye a favor del **INSTITUTO DE PREVISIÓN MILITAR, PRIMERA HIPOTECA** sobre el inmueble y sus mejoras que adquiere en compra y que se describe en la cláusula PRIMERA de este Instrumento. Que la hipoteca constituida a favor del Instituto se mantendrá en vigencia íntegramente durante el plazo del Contrato y hasta el pago total del préstamo e intereses, comisiones, primas de seguro, costas judiciales y extrajudiciales, en sus respectivos casos; en consecuencia renuncia expresamente al derecho de reducción de la garantía que establece el Artículo 2113 del Código Civil.- Asimismo autoriza al **INSTITUTO** para que pueda negociar o transferir esta hipoteca y sus derechos de acreedor con terceras personas naturales o jurídicas. Que para el caso de ejecución judicial renuncia a los trámites del Juicio Ejecutivo previos al señalamiento de la audiencia para remate del inmueble dado en garantía y de común acuerdo **EL PRESTATARIO** con el **INSTITUTO**, valoran el inmueble, en la cantidad de **(valor del préstamo)** asimismo **EL PRESTATARIO** renuncia a su domicilio y se somete expresamente a la jurisdicción y competencia del Juzgado que designe el Instituto de Previsión Militar. Por último renuncia al derecho de utilizar el plazo que se le concede a esta Escritura, para el caso de que alguna persona natural o jurídica entable dentro de dicho plazo demanda o ejecución contra el **PRESTATARIO** sobre el bien dado en garantía, pues la mora o la acción procesal por un tercero, será motivo suficiente para que **EL INSTITUTO** pueda declarar vencida la obligación y exigir la totalidad del pago del préstamo por la vía judicial. **SEPTIMO:** Los gastos y honorarios de esta Escritura, su registro, cancelación de hipoteca, copias y demás, serán por cuenta del **PRESTATARIO** que los pagará personalmente. Asimismo **EL PRESTATARIO** se obliga a mantener al día el pago de Impuestos sobre Bienes Inmuebles y demás servicios distritales o municipales, debiendo presentar las constancias de pago al Departamento de Préstamos del **INSTITUTO**. **OCTAVO:** El señor **(Gerente IPM)**, en su condición indicada, declara que es cierto lo manifestado por el compareciente, señor **(comprador)** y que acepta la **PRIMERA HIPOTECA** que constituye a favor del **INSTITUTO DE PREVISIÓN MILITAR**. Así lo dicen y otorgan,

quienes enterados del derecho que tienen para leer por si esta Escritura, por su acuerdo procedí a darle lectura íntegra, cuyo contenido ratifican los otorgantes, firman y estampan su huella digital. De todo lo cual del conocimiento, estado, edad, nacionalidad, profesión u oficio y vecindad de los comparecientes, así como de haber hecho la advertencia de hacer el registro correspondiente del presente Instrumento. DOY FE. Asimismo de haber tenido a la vista los siguientes documentos: **1)** El Decreto Número Ciento Sesenta y Siete guión Dos Mil Seis (167-2006) emitido por el Soberano Congreso Nacional el Veintisiete (27) de Noviembre del año Dos Mil Seis (2006); **2)** El Acuerdo de Nombramiento número Cero Quinientos Treinta y Nueve (0539) emitido por la Jefatura del Estado Mayor Conjunto de las Fuerzas Armadas el Quince (15) de Febrero del año Dos Mil Siete (2007); **3)** El Poder con que actúa el señor **(Gerente del IPM)**, debidamente legalizado y en donde consta que tiene suficientes facultades para celebrar el presente contrato en su calidad precitada. **4)** El antecedente de dominio relacionado en este Instrumento. **5)** Las Tarjetas de Identidad de los otorgantes por su orden (vendedor), (comprador) y (Gerente IPM). **DOY FE.**