

**FORMATO PRESTAMO CON HIPOTECA EN EL PROYECTO LAS UVAS Y VILLA OLIMPICA**

**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 **(Gerente IPM)**, Militar; y **(comprador y prestatario)**, ambos mayores de edad, hondureños y de este domicilio, el primero 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 Especial de Poderes del Registro de la Propiedad del Departamento de Francisco Morazán; quien se denominará como **EL INSTITUTO** y El Segundo como el **COMPRADOR Y PRESTATARIO**, quienes asegurándome encontrarse en el pleno goce y ejercicio de sus derechos civiles, libre y espontáneamente dicen: **PRIMERO:** El señor **(Gerente IPM)** en la condición que comparece expresa que su representado EL INSTITUTO es dueño y está en posesión legítima de un Lote de terreno debidamente urbanizado identificado como Lote número \_\_\_\_ del Bloque \_\_\_\_ ubicado en\_\_\_\_ Dicho inmueble se encuentra inscrito a favor de su representado bajo el número\_\_ del tomo\_\_\_\_, del Registro de la Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas del Departamento de Francisco Morazán, del acuerdo con la Escritura Pública de Remedida, autorizada en Instrumento número\_\_\_\_ por el /la Notario\_\_\_\_ en fecha\_\_\_\_. **SEGUNDO:** continua manifestando el **INSTITUTO** que por tenerlo así convenido con el **(prestatario)** por este acto da en venta pura, perfecta e irrevocable el lote de terreno descrito en la cláusula primera de este Instrumento, por el precio convenido de \_\_\_\_\_, aplicándosele un descuento del \_\_\_\_% equivalente a \_\_\_\_\_ **(en caso que se le conceda descuento)** quedando un precio de venta fijado en \_\_\_\_\_ aportando en concepto de prima la cantidad de \_\_\_\_\_, quedando un saldo de \_\_\_\_ suma que será pagada mediante préstamo hipotecario que en este acto le otorga el INSTITUTO, por lo que le transfiere el dominio, posesión, uso, goce 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 en caso de evicción.- **TERCERO:** Manifiesta el señor

**(prestatario)** que es cierto todo lo expresado por el señor (Gerente) 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 (**prestatario**), en su condición indicada expresa que en Sesión Ordinaria No \_\_\_ celebrada en fecha \_\_\_\_\_ el Comité de Préstamo para vivienda, o sesión de Junta Directiva No. \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_ acordó concederle un préstamo por la cantidad de \_\_\_\_\_, mismo que se registrará por las siguientes cláusulas y estipulaciones: **1)** Los fondos serán usados por EL PRESTATARIO para pagar el inmueble descrito en la cláusula PRIMERA de este Instrumento; **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 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 hiciera 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 (**prestatario**) 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 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 y de común acuerdo el señor **(prestatario)** con el INSTITUTO, valoran el inmueble, en la cantidad de \_\_\_\_ 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 en 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. **SEXTO:** 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. **SEPTIMO:** El señor **(Gerente IPM)**, en su condición de Gerente y Representante Legal del INSTITUTO, declara que es cierto lo manifestado por el compareciente, señor **(prestatario)** 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 sí 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: Asimismo de haber tenido a la vista los siguientes documentos:

- 1)** 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 (prestatario), y (Gerente IPM).

**DOY FE.**