

**FORMATO DE ESCRITURA PÚBLICA DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO CON DESTINO ADQUISICIÓN.**

INSTRUMENTO NUMERO\_\_\_\_\_( ).- En la Ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central, Departamento de Francisco Morazán a los\_\_\_\_\_( ) días del Mes de\_\_\_\_\_, del Año\_\_\_\_\_( ) Ante Mi\_\_\_\_\_ Notario Público de este domicilio, inscrito en el Colegio de Abogados de Honduras con el Número\_\_\_\_\_( ), Exequátur de la Honorable Corte Suprema de Justicia Número\_\_\_\_\_( ), con Despacho Notarial ubicado \_ en\_\_\_\_\_ de esta ciudad de Tegucigalpa, Municipio del Distrito Central; comparecen personalmente los señores \_\_\_\_\_mayor de edad, (estado civil), (profesión u oficio), hondureño y de este domicilio, quien actúa por su propio nombre y que en lo sucesivo se denominara **EL VENDEDOR** (a), el señor \_\_\_\_\_mayor de edad, (estado Civil) , (profesión u oficio), hondureño y de este domicilio quien en adelante se identificará como **COMPRADOR Y PRESTATARIO (A)**, en el respectivo contrato; y el señor **AMABLE DE JESUS HERANDEZ**, mayor de edad, casado, Abogado, hondureño y de este domicilio, quien acciona en su condición de Director Interino y Representante Legal del **INSTITUTO NACIONAL DE JUBILACIONES Y PENSIONES DE LOS EMPLEADOS Y FUNCIONARIOS DEL PODER EJECUTIVO (INJUPEMP)**, Institución Autónoma del Estado creada mediante Decreto Legislativo número ciento treinta y ocho (138), publicado en el Diario Oficial La Gaceta el siete (7) de abril de mil novecientos setenta y uno (1971), reformada mediante Decreto Legislativo número trescientos cincuenta y siete guion dos mil trece (357-2013), publicado en el Diario Oficial La Gaceta número 33,398 en fecha cinco (5) de abril del dos mil catorce (2014), representación que acredita mediante Acuerdo Ejecutivo número trescientos trece guion dos mil veintidós (No.313-2022) de fecha dieciocho (18) de abril del año dos mil veintidós (2022), emitido por la Presidenta Constitucional de la Republica, en uso de sus atribuciones legales y en aplicación de lo dispuesto en el artículo ciento veinticinco (125) de la Ley del Instituto Nacional de Jubilaciones y Pensiones de los Empleados y Funcionarios del Poder Ejecutivo (INJUPEMP), representación que acredita con el documento que relaciono al final de este Instrumento y que en esta escritura se denominará **EL INSTITUTO**.- Los comparecientes acreditan suficientemente su personalidad, carácter y facultades con documentos y certificaciones que yo el Notario he tenido a la vista y relaciono al final de esta escritura.- Y asegurando los comparecientes que se hallan en el pleno goce y ejercicio de sus derechos civiles, libre y espontáneamente dicen: **PRIMERO: EL VENDEDOR (A)**\_\_\_\_\_en su condición antes indicada declara: Que es dueño y está en posesión de un inmueble ubicado (**describir el bien inmueble incluyendo las mejoras registradas que se describen en el antecedente de dominio, con indicación de cómo hubo el inmueble, lugar, fecha y Notario autorizante, inscripción de dominio a su favor con el número,----- Tomo----- (Folio Real) del Registro de la Propiedad, Hipotecas y Anotaciones Preventivas del Departamento de Francisco Morazán o el que corresponda y si las mejoras no están inscritas describir las mismas y dándoles un valor registral, solicitar su inscripción al margen del asiento registral que sirve de antecedente**) **SEGUNDO:** Continua manifestando **EL VENDEDOR (A)** -----, que por

tenerlo así convenido con **EL COMPRADOR (A) Y/O PRESTATARIO (A)** -----, por este acto le vende el inmueble descrito en la cláusula que antecede, incluidas las mejoras relacionada por el precio de ----, ( **si hay prima o arras de contrato incluirla** ) y ( **el complemento o la cantidad** ) los cuales serán cancelados mediante el préstamo que está adquiriendo con el INJUPEMP, en consecuencia le hace formal tradición del dominio del inmueble objeto del contrato y se le traspasa con todos los derechos reales que en el mismo ha ejercido, libre de gravamen, obligándose al saneamiento de esta venta, para el caso de evicción. **TERCERO: EL COMPRADOR(A) y/o PRESTATARIO (A)** -----, por su parte expresa: Que acepta la venta que se le hace en los términos relacionados por **EL VENDEDOR (A)** y se da por recibido el inmueble y las mejoras objeto del presente contrato.-**CUARTO:** Declara el señor **AMABLE DE JESUS HERNANDEZ**, en el carácter en que comparece que su representado **EL INSTITUTO**, de conformidad con la resolución adoptada por el Comité de Crédito en Acta número ---- con fecha ---- de ----- del dos mil quince (2015), por este medio concede a **EL PRESTATARIO (A)** -----, un préstamo hasta por la cantidad de -----, en moneda de curso legal en la República de Honduras.- Los fondos provenientes de este préstamo serán destinados para la operación de adquisición del bien inmueble descrito en la cláusula primera de este instrumento,-**QUINTO:** El préstamo ha sido concedido en la forma y condiciones siguientes: **A)** El plazo o término de vencimiento de este préstamo será de (.....) años, siendo entendido que el primer abono será deducido del sueldo correspondiente al mes siguiente al que se otorgó el préstamo y así sucesivamente hasta la cancelación total del mismo; **B) EL PRESTATARIO (A)**, amortizará el préstamo mediante (-----) cuotas mensuales, iguales y consecutivas de (-----), cada una que comprende la amortización de capital e intereses proporcionales calculados sobre los saldos, más el (---) por ciento (--%) anual en concepto de cargos administrativos sobre el monto del préstamo por la administración de la hipoteca, dichos cargos serán determinados respetando las Normas de Protección al Usuario Financiero, cuotas que se pagaran hasta la total cancelación de la deuda; **C) EL PRESTATARIO (A)**, pagará un interés del (-----) por ciento (---%) anual. No obstante, el Instituto se reserva el derecho de modificar la tasa pactada según resoluciones emitidas por el Directorio de Especialistas en aplicación a lo establecido artículo 18 numeral 7 y artículo 42 de la Ley del INJUPEMP, la variación en la tasa de interés pactada en la escritura pública surtirá efectos legales desde la fecha de vigencia de la respectiva resolución, sin más trámite que la comunicación que se efectuó por cualquier medio a nivel nacional, 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. La disminución de la tasa de interés no será aplicable a los que se hayan retirado del sistema y por ende no conserven sus cotizaciones en el mismo, ni a los que estén morosos mientras mantengan esa condición; **CH)** Empero si **EL PRESTATARIO (A)** que cause baja en el servicio y ejercite el derecho del beneficio de separación del sistema o cause retiro de oficio por efecto de aplicación de sus cotizaciones al saldo deudor de un préstamo personal si lo hubiera, la tasa de interés pactada será incrementada, de acuerdo al artículo sesenta y dos (62) del Reglamento de Prestamos en dos (2) puntos porcentuales, efectivo a partir de la fecha de su separación del Sistema, o bien de la aplicación de sus

cotizaciones al saldo deudor.- En caso que **EL PRESTATARIO (A)** volviere a formar parte activa del sistema y acredite la capacidad de pago según las disposiciones que señala el inciso e) del artículo cuarenta y dos (42) del Reglamento de Préstamo del Instituto, la tasa de interés aplicable hasta el momento, será sustituida y modificada por aquella que rija el Programa de Préstamo para la vivienda en el momento de que ocurra dicho evento, tomándose en consideración el tiempo que falte por transcurrir para el vencimiento de la obligación contraída; **D) EL PRESTATARIO (A)** acepta pagar las cuotas de amortización de la deuda mediante la deducción del sueldo que devengue en la oficina prevista de los órganos o entidades del Estado, Instituciones Descentralizadas, Desconcentradas y las Municipalidades; y demás Instituciones de Derecho Público Estatal, de manera que tales deducciones sean enteradas oportunamente a **EL INSTITUTO**, y en el caso que **EL PRESTATARIO (A)**, se jubile o pensione en el Instituto, puede pagar anticipadamente la totalidad de su saldo pendiente o bien se le continuará deduciendo la cuota mensual correspondiente del beneficio que perciba de conformidad con el artículo ochenta y dos (82) de la Ley de INJUPEMP, en relación con el artículo 96 del Reglamento de Prestamos del Instituto.- Cuando por alguna razón se omitiera hacer las deducciones aquí indicadas, **EL PRESTATARIO (A)** asume la obligación de pagar directamente a **EL INSTITUTO**, las cuotas estipuladas en la forma y tiempo convenido, y en el caso de que **EL PRESTATARIO (A)** se retire del sector público o que goce de licencia no remunerada, estará obligado a continuar abonando mensualmente su cuota de amortización a través de los medios que para tal fin designe el Instituto; **E)** Los pagos que efectuó **EL PRESTATARIO (A)** a cuenta de este préstamo se imputarán en primer lugar al pago de los intereses moratorios sí los hubiere, y el saldo a la cuota de intereses, seguros y capital, si fuere equivalente sin perjuicio del cobro de los intereses moratorios que se calcularán sobre el total de las cuotas vencidas mediante un recargo del dos por ciento (2%) anual adicional sobre la tasa originalmente pactada o la tasa que en su momento autorice el Directorio de Especialistas; es entendido que el préstamo caerá en mora cuando pasada la fecha de pago convenida **EL PRESTATARIO (A)** no pague la cuota correspondiente, por la no deducción de planilla o de prestaciones sociales. Se exceptúan de la morosidad los que por pago tardío del patrono caigan en atraso. En este caso el **INSTITUTO** requerirá a **EL PRESTATARIO (A)** y/o a su patrono de forma inmediata para analizar las causas de dicha mora. Sin perjuicio de lo antes mencionado, el Instituto se reserva el derecho de proceder por la vía administrativa o judicial solicitando el saldo del pago en mora, los intereses moratorios, las costas del juicio, y el pago del resto de las cuotas pendientes hasta la cancelación del préstamo; **F) EL PRESTATARIO (A)**, podrá cancelar en cualquier tiempo el total de la deuda pagando el total de su saldo deudor, en tal caso deberá pagar el saldo insoluto del capital y los intereses devengados hasta la fecha en que se efectuó la cancelación del préstamo; podrá asimismo, efectuar pagos anticipados y directos a la deuda, los que serán aplicados principalmente a intereses acumulados a la fecha de pago y el resto a capital hasta el cumplimiento de la obligación; **G)** El crédito podrá ser cedido a cualquier título por **EL INSTITUTO** a través de la hipoteca que **EL PRESTATARIO (A)** constituye en este instrumento sin necesidad de previo aviso; **H) EL PRESTATARIO (A)** podrá traspasar, enajenar, donar o permutar su vivienda cuando

haya cancelado la totalidad del préstamo con el Instituto y la vivienda haya sido liberada de todo gravamen; **I) EL PRESTATARIO (A)** acepta desde ahora como bueno, válido, líquido, exigible y de plazo vencido el saldo que se refleja en los registros de contabilidad de **EL INSTITUTO** y la correspondiente certificación tendrá el carácter de documento fehaciente para los efectos de este Contrato; y los desembolsos del préstamo, se harán a solicitud de **EL PRESTATARIO (A)**, parcial o totalmente, contra la presentación de los documentos que justifiquen a juicio de **EL INSTITUTO**, que los fondos serán usados para los fines a que está destinado el préstamo.- **SEXTO:** Previo a cualquier desembolso de los fondos del préstamo **EL PRESTATARIO (A)** deberá cumplir y acreditar a solicitud de **EL INSTITUTO** los siguientes requisitos: **1)** Compromiso de suscribir con una institución de seguros legalmente establecida en el país, un seguro de vida e invalidez (individual o mancomunado) para garantizar en su caso el desgravamen hipotecario por el monto y el plazo de la obligación a cuyo efecto presentará las pruebas de asegurabilidad que se exigen, para asegurar en el caso de producirse el riesgo de invalidez el pago de las primas de seguro de vida que garantiza el desgravamen hipotecario y el pago de las cuotas mensuales de amortización del capital e intereses por el tiempo que dure la invalidez, es entendido que estas condiciones generales de la póliza del seguro de vida por saldo de deuda o el programa de cobertura crediticia (PCC), en su caso, deberán sujetarse a lo establecido en las Normas para la Contratación de los Seguros por parte de las instituciones supervisadas que realizan operaciones crediticias.-**2)** Compromiso escrito para contratar una póliza amplia de incendio y líneas aliadas, que reúna los requisitos propuestos por el Instituto, durante la vigencia del préstamo el inmueble dado en garantía por una suma igual a su valor actualizado de la edificación y mejoras, en las pólizas de los seguros indicados en esta cláusula se deberá de identificar como beneficiario irrevocable al **INSTITUTO**, hasta la concurrencia del saldo a su favor.- Las primas de dichos seguros que correspondan al primer año de vigencia serán pagadas al momento de suscribirse la presente escritura, y las demás anualidades subsiguientes serán abonados proporcionalmente como cuota adicional en las mensualidades de amortización del capital e intereses del préstamo, es entendido que en estos seguros tendrán vigencia siempre que **EL PRESTATARIO (A)** se encuentre al día en el pago de las mensualidades convenidas y que cumpla con las demás disposiciones pactadas en este instrumento, siempre que los riesgos asociados a la operación crediticia sean amparados, según las condiciones mínimas de cobertura establecidas en las Normas para para la Contratación de los Seguros por parte de las instituciones supervisadas que realizan las operaciones crediticias y **3)** Presentar el testimonio de escritura pública debidamente inscrito en el Instituto de la Propiedad de la Jurisdicción correspondiente al inmueble. **SÉPTIMO:** Durante la vigencia del préstamo **EL PRESTATARIO (A)** se obliga: **a)** A no enajenar, arrendar, gravar o permutar la propiedad que garantiza este préstamo sin el consentimiento previo por el Directorio Especialista del Instituto; **b)** A no introducir otras mejoras o ampliaciones a la casa de habitación a que se refiere esta escritura sin antes obtener la aprobación por escrito del **INSTITUTO**; **c)** A cumplir con compromisos consignados en los numerales uno, dos, y tres (1, 2,y 3) de la cláusula sexta de este instrumento; **d)** A mantener la vivienda en las mejores condiciones de conservación en cuanto al buen estado de las

paredes, techos, pisos y puertas como lo que toca a la apariencia externa; e) **EL PRESTATARIO (A)** se obliga al pago de los impuestos municipales y de los servicios públicos correspondientes.- **OCTAVO:** El incumplimiento por parte de **EL PRESTATARIO (A)** de cualquier obligación estipulada en esta escritura pública, será motivo suficiente para que el **INSTITUTO** suspenda los desembolsos del préstamo, de por vencido el plazo del mismo y exija su pago con intereses, comisiones, costas y otros cargos, si los hubiere, hasta por la vía judicial. También es entendido que la no deducción de las cuotas mensuales por parte del patrono, no libera a **EL PRESTATARIO (A)** de su obligación de amortizar la deuda con sus respectivos intereses ordinarios y moratorios, en estos casos **EL PRESTATARIO (A)** estará obligado a amortizar las cuotas pendientes de pago, mediante el procedimiento que **EL INSTITUTO** determine; sin embargo se exceptúa de los recargos por intereses moratorios aquellos prestatarios que demuestren que sus patronos realizaron las deducciones de las cuotas correspondientes y que las mismas no hayan sido enteradas al **INSTITUTO**, por lo que se generaran intereses moratorios a cargo del patrono, hasta el momento que se realice el pago respectivo. En caso de que **EL PRESTATARIO (A)** cese sus labores sin que el patrono haya realizado las deducciones respectivas, el mismo será responsable de cancelarlas a través de los medios que para tal fin designe **EL INSTITUTO**.-**NOVENO:** Son de cuenta de **EL PRESTATARIO (A)**, los gastos de esta escritura, testimonio, copias, registro, cancelación de gravamen y honorarios, asimismo son de cuenta todos los gastos en que incurra **EL INSTITUTO** para el cobro de las cantidades adeudadas.- Las primas de seguro e intereses que el mismo pague en su nombre, valores que serán reembolsados al Instituto en la forma en que este determine.- **DECIMO:** **EL PRESTATARIO (A)** señor(a) (-----), por su parte declara: Que es cierto todo lo manifestado por el señor **AMABLE DE JESUS HERNANDEZ** en el carácter con que actúa y que acepta el préstamo relacionado y las demás obligaciones que constan en este instrumento y agrega que para garantizar el pago total del préstamo otorgado, constituye a favor de **EL INSTITUTO PRIMERA Y ESPECIAL HIPOTECA** sobre el inmueble y mejoras descritas en la cláusula Primera de este instrumento.- Que la hipoteca constituida a favor del Instituto se extienda a las mejoras presentes y futuras que se incorporen al inmueble relacionado y se mantendrá en vigencia íntegramente durante el plazo del contrato y hasta el pago total del préstamo e intereses, comisiones y primas de seguros, costas judiciales y extrajudiciales en su respectivo caso, en consecuencia, renuncia expresamente al derecho de reducción de la garantía que establece el artículo dos mil ciento trece (2,113) del Código Civil.- Renuncia igualmente **EL PRESTATARIO (A)**, a los trámites del procedimiento de ejecución hipotecaria, previo al señalamiento de audiencia para el remate; y en su caso de ser necesario la ejecución hipotecaria de conformidad a lo establecido al Código Procesal Civil contenido en el Decreto **211-2006**, así mismo, renuncia a los tramites de oposición a la ejecución; Señala además como su dirección la siguiente: \_\_\_\_\_ para la práctica de requerimientos y notificaciones judiciales, estando en la obligación de notificar al Instituto cualquier cambio de dirección, y en caso de producirse esta asume la obligación de inscribir ante el Registro de la Propiedad competente el cambio de domicilio al tenor del artículo 890

del Código Procesal Civil; de común acuerdo con **EL INSTITUTO**, tasan el inmueble hipotecado en la cantidad de (letras y números) (**EL VALOR DE TASACIÓN PARA REMATE ES IGUAL AL VALOR DEL PRESTAMO**), para su venta en pública subasta si hubiere causa para ello, sometiéndose a la jurisdicción del Juzgado de Letras Civil del departamento Francisco Morazán (o el que corresponda según la ubicación del inmueble).- Por último, **EL PRESTATARIO (A)** 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 (A)** sobre el mismo bien inmueble dado en garantía, pues la mora o la acción procesal instada por un tercero será motivo suficiente para que el Instituto pueda declarar vencida la obligación y exigir la totalidad del pago del préstamo hasta por la vía judicial.- **DECIMO PRIMERO:** El señor **AMABLE DE JESUS HERNANDEZ** en representación del **INSTITUTO** declara: Que es cierto todo lo manifestado por **EL PRESTATARIO (A)** y que acepta para su representado la garantía de **PRIMERA Y ESPECIAL HIPOTECA**, y las demás obligaciones que **EL PRESTATARIO (A)** constituye en esta escritura.- Así lo dicen y otorgan, quienes enterados del derecho que tienen para leer por sí este instrumento, por su acuerdo procedí a su lectura íntegra, cuyo contenido ratifican, firman junto al Notario e insertan los otorgantes de su huella digital del dedo índice de su mano derecha.- De todo lo cual, del conocimiento, capacidad, estado civil, edad, nacionalidad, profesión u oficio y vecindad de unos y de otros, así como de haber tenido a la vista los siguientes documentos: a) El antecedente de dominio del bien inmueble relacionado en este instrumento; b) Acuerdo Ejecutivo número trescientos trece guion dos mil veintidós (No.313-2022) de fecha dieciocho (18) de abril del dos mil veintidós (2022), emitido por la Presidenta Constitucional de la Republica, en aplicación de lo dispuesto en el artículo ciento veinticinco (125) de la Ley del INSTITUTO NACIONAL DE JUBILACIONES Y PENSIONES DE LOS EMPLEADOS Y FUNCIONARIOS DEL PODER EJECUTIVO ( INJUPEMP), donde consta que se nombró al señor **AMABLE DE JESUS HERNANDEZ** como Director Interino y Representante Legal del INSTITUTO NACIONAL DE JUBILACIONES Y PENSIONES DE LOS EMPLEADOS Y FUNCIONARIOS DEL PODER EJECUTIVO ( INJUPEMP); c) Certificación del Acta de Comité de Crédito ----- de fecha---- del año----, donde consta la aprobación del préstamo objeto del contrato; ch) Los documentos personales de los otorgantes por su orden así: Tarjetas de Identidades Numero-----documentos válidos hasta la fecha. DOY FE.

Documento Nacional de Identificación número 1606-1972-00102 y Registro Tributario Nacional número 1606-1972-001028.