

NUMERO CINCUENTA Y NUEVE-SESENTA Y NUEVE.- Ante mí Grace Mora Acuña Notaria de San Jose, con oficina en Monterrey de Montes de Oca, veinticinco metros al Este del Perimercados de Vargas Araya y de paso por Santiago de Puriscal comparece OSCAR JIMENEZ MONTERO, mayor, casado una vez, informático, vecino de Mercedes Norte de Puriscal, del templo católico ciento cincuenta metros suroeste, cédula de identidad número uno- ochocientos uno- doscientos veintiuno y dice: Que se constituye deudor de GRUPO MUTUAL ALAJUELA-LA VIVIENDA DE AHORRO Y PRESTAMO domiciliada en Alajuela, doscientos metros al oeste de Plaza Ferias cédula jurídica tres cero cero nueve cero cuatro cinco cero dos uno- veintitrés MONTO.-El Monto del crédito y de la hipoteca es la suma de CINCUENTA Y UN MILLONES DE COLONES - PLAZO. El Plazo de la hipoteca da inicio el día de hoy siendo su vencimiento el día TRES AGOSTO DEL DOS MIL CINCUENTA Y DOS.- PLAZO, FORMA Y FECHA DEL PAGO DEL PRESTAMO .- Que el capital del préstamo indicado sera pagado por medio de TRESCIENTAS SESENTA cuotas mensuales,sucesivas y vencidas. Se pacta como fecha de pago de cuotas los días tres de cada mes .El día tres de Agosto del dos mil veintidós la parte deudora iniciará en el pago de las cuotas correspondiendo la primera a los días transcurridos entre el día de la formalización y dicha fecha de primer pago. La siguiente cuota mensual deberá pagarse el día tres de Setiembre del dos mil veintidós, por un monto inicial proyectado de QUINIENTOS OCHENTA MIL NOVENTA Y SIETE COLONES CINCUENTA Y CUATRO CENTIMOS cada una ,continuándose con el plan de pagos siendo que la última cuota mensual se cancelara el día tres de Agosto del dos mil cincuenta y dos pudiendo la acreedora tener por vencida y exigible la totalidad de la deuda si se dejare de pagar una sola cuota mensual.- La cuota mensual comprende el pago de la amortización al capital, los intereses del préstamo y los seguros que se darán.- Cualquier saldo deberá cancelarse al vencimiento. La acreedora se reserva la imputación de pagos. La parte deudora podrá efectuar pagos extraordinarios a la obligación y aún cancelarla antes del vencimiento del plazo. INTERES CORRIENTE: La tasa de interés corriente - también denominada tasa de interés nominal - será inicialmente del DOCE POR CIENTO ANUAL, que corresponde al uno por ciento mensual, fija durante los primeros VEINTICUATRO meses a partir de hoy, sean de intereses de proceso si corresponde o cuotas del préstamo, considerándose para su fijación la línea de crédito y la Tasa de Referencia Interbancaria (TRI) de Costa Rica a doce meses, vigente al quince de marzo del año dos mil veintidós, que es del cuatro punto cincuenta y uno por ciento anual, más siete punto cuarenta y nueve

puntos porcentuales. A partir del tercer año y por el resto del plazo del préstamo y hasta su cancelación, la tasa de interés será igual al resultado de sumar la Tasa de Referencia Interbancaria (TRI) de Costa Rica a doce meses, más siete puntos cuarenta y nueve puntos porcentuales. Todo ajuste de la tasa de interés se realizará los días primero de cada mes, para esos efectos se considerará el resultado de la sumar los puntos porcentuales pactados para cada período, más la Tasa de Referencia Interbancaria (TRI) de Costa Rica a doce meses, al cierre del último día del mes anterior al ajuste, tasa que es publicada por la Cámara de Bancos e Instituciones Financieras de Costa Rica. Se entiende por intereses de proceso, los que se generen: a) en caso de desembolsos parciales sobre lo efectivamente desembolsado, con corte a la fecha de pago, y b) o los que se originen entre los días que transcurran entre la fecha del desembolso del capital y la fecha pactada como de primer pago. Para el cálculo del monto de los intereses a cancelar, es aplicable la fórmula de días aproximados entre año comercial, siendo la metodología de cálculo la siguiente: Se utilizará como monto base el saldo capital existente a la fecha de cálculo; el cual se multiplicará por la tasa de interés corriente a ese momento; el resultado se dividirá entre trescientos sesenta y se multiplicará por el número de días que correspondan al pago, de acuerdo al calendario comercial de trescientos sesenta días. - INTERES MORATORIO. Para el evento de mora se acuerda el pago de intereses moratorios iguales a la tasa de interés corriente mas un treinta por ciento de la misma, también ajustables según lo dicho y aun en caso de encontrarse la operación en cobro judicial.- GARANTIA HIPOTECARIA Que en garantía del crédito y demás obligaciones que se dirán impone hipoteca de SEGUNDO GRADO sobre la finca del Partido de San Jose folio real SEISCIENTOS NOVENTA Y SIETE MIL TRESCIENTOS SETENTA Y DOS- CERO CERO CERO que es terreno para construir situado en el distrito segundo Mercedes Sur del cantón cuarto Puriscal de la provincia de San Jose. Mide: mil veintinueve metros cuadrados.- Plano: S.J. un millón novecientos cuarenta y tres mil novecientos cuatro- dos mil dieciséis.- Linda al norte: Marco Aurelio Mesen Espinoza, sur: Marco Aurelio Mesen Espinoza (otra finca), este: Ulises Chacón Morales y oeste: Marco Aurelio Mesen Espinoza y servidumbre de paso en medio y que garantiza el pago de capital adeudado, los intereses corrientes y moratorios las primas de los seguros y las costas personales y procesales de la eventual ejecución así como cualquier otro gasto en que haya incurrido la acreedora con motivo de este contrato o su ejecución.- MEJORAS Y EXCESO DE MEDIDA: La hipoteca comprende toda mejora que exista o llegare a existir en el inmueble así como

cualquier exceso de cabida que el mismo tenga en relación con lo que indique el Registro. RENUNCIAS.- La parte deudora renuncia a los requerimientos de pago.- BASE DE REMATE: Se fija como base para el caso de remate la suma de capital por la que responde el inmueble sea la suma de CINCUENTA Y UN MILLONES DE COLONES.- LUGAR PARA NOTIFICACIONES: El compareciente señala expresamente para oír notificaciones en caso de incumplimiento de las obligaciones que aquí se contraen el domicilio indicado en la presente escritura, para los efectos del artículo veintidós de la Ley número ocho mil seiscientos ochenta y siete " Ley de Notificaciones Judiciales " y entiende que si su domicilio hubiere dejado de ser el indicado o ese lugar resultare impreciso o inexistente se procederá a nombrar un Curador Procesal conforme lo establece el artículo veintitrés de la Ley supracitada. Cualquier cambio de domicilio se comunicará por escrito al Grupo Mutual, pasando a ser esta nueva dirección el lugar para notificaciones.- EN CASO DE CESION DE CREDITO.- De acuerdo con lo establecido en los artículos mil ciento cuatro del Código Civil y cuatrocientos noventa y uno del Código de Comercio, la parte deudora manifiesta su conformidad para que en caso de cesión total o parcial del presente crédito la propiedad del mismo pase al cesionario sin necesidad de que se le notifique cuando se trate de una operación en que se ceda total o parcialmente el presente derecho hipotecario como componente de una cartera de crédito para garantizar la emisión de títulos valores mediante oferta pública o bien se cedan al BANHVI como garantía de descuento de hipotecas o garanticen operaciones al amparo del artículo cincuenta y dos de la Ley Organica del Banco Central de Costa Rica.- OBLIGACIONES GENERALES.- La obligación relacionada se registrá además de las condiciones antes dichas por las siguientes A.- LINEA DE CREDITO Y PLAN DE INVERSION La suma objeto del prestamo se otorga bajo la LINEA DE CREDITO BIENESTAR FAMILIAR y sera destinado según el PLAN DE INVERSION A RESTAURACIÓN DE DEUDAS.- B.- SEGUROS. La parte deudora se compromete a mantener los siguientes seguros a) Una POLIZA DE VIDA que cubra el monto de credito y que asegure al otorgante JIMENEZ MONTERO mientras la deuda subsista entregándole debidamente endosados a la acreedora los documentos respectivos y sus renovaciones.- La parte deudora manifiesta que conoce y acepta que la póliza de vida es sobre el monto original del crédito lo que significa que en caso de proceder el reclamo correspondiente, el ente asegurador reconoce hasta ese monto. Sin embargo acepta que mientras el reclamo este pendiente de resolución y el ente asegurador no haya efectivamente girado a Grupo Mutual el monto correspondiente la parte deudora deberá continuar

pagando las cuotas puntualmente para evitar que aumente el saldo adeudado al momento del fallecimiento. Asimismo se compromete a cancelar cualquier remanente que exista a su cargo en la institución acreedora aun después de que el ente asegurador haga el giro correspondiente. Manifiesta la parte deudora conocer y aceptar expresamente que para la inclusión en la Póliza de Vida y contar con la cobertura en caso de muerte, así como en caso de incapacidad total y permanente, cumplió con los requisitos de aseguramiento solicitados por el ente respectivo, previo a la aceptación de la póliza, trámite que deberá realizar nuevamente la parte deudora beneficiaria en caso de cambio de ente asegurador. Asimismo, acepta conocer el periodo de disputabilidad detallada en el Contrato de Póliza de Vida del ente asegurador considerando el total del monto asegurado según los siguientes rangos: hasta un millón de colones no existe disputabilidad. De mas de un millón de colones y hasta cinco millones de colones seis meses. De mas de cinco millones de colones y hasta setenta y cinco millones de colones un año. De mas de setenta y cinco millones de colones dos años. Lo anterior en el sentido de que los beneficios al amparo de esta póliza serán disputables según el rango mencionado, en relación con cualquier asegurado si la causa del suceso que origina la reclamación fuere una enfermedad, estado o lesión corporal, sufrida antes de la fecha de inclusión del asegurado en la póliza, por la cual estuvo sometido a tratamiento o fue diagnosticada por un médico o fue aparente a la vista o fue de la que por sus síntomas o signos no pudieron pasar desapercibidas por el asegurado o terceras personas. En aquellos casos en que no se soliciten pruebas de asegurabilidad, dicha circunstancia no inhibe al ente asegurador de aplicar esta cláusula en todos sus términos y condiciones. Para cada aumento de monto asegurado autorizado por el ente asegurador se reinicia el periodo de disputabilidad por el incremento correspondiente, el cual deberá ser autorizado por el ente asegurador. Se exceptúan de esta condición los aumentos de monto que se establezcan para todo el grupo asegurado. Posterior al periodo indicado los beneficios de esta póliza serán indisputables, excepto por falta de pago de la prima. - La parte deudora, acepta que Grupo Mutual cobrará la póliza de Vida por tres meses anticipados y manifiesta su conformidad de adscribirse a las pólizas colectivas que mantiene Grupo Mutual.- b) Una póliza de INCENDIO Y TERREMOTO, durante el plazo del crédito otorgado, que cubra el avalúo realizado para el otorgamiento de este crédito, designado en este acto por el prestatario y cuyas primas serán incluidas en las mensualidades respectivas que debe cubrir, pudiendo aumentar las primas según las políticas que

propiedad que le permita asegurarse que el valor real de la finca dada en garantía puede responder al saldo de capital mas la carga financiera y costas del proceso ejecutivo, ante un eventual remate. En este caso corresponderá al deudor cubrir el costo que se de por este avalúo, suma que deberá cubrir previo a cualquier arreglo que plantee ante el Departamento de Cobros de la Acreedora. E- MEDIDAS PRECAUTORIAS En caso de cobro judicial si el inmueble estuviere desocupado la acreedora podrá tomar posesión del bien para las medidas de protección necesarias F- OTRAS CAUSALES DE EJECUCION ANTICIPADA .- i)-Falta de pago en los impuestos o tasas nacionales o municipales que afectan el inmueble garante o la desmejora o perdida de la garantía ii)-Cuando se presentaren por culpa o dolo de la parte deudora circunstancias que entorpecieren demoren o imposibilitaren la inscripción de este documento en el Registro Público iii)- Si se comprobare administrativa o judicialmente que los fondos del préstamo han sido destinados a fines distintos a los especificados en el respectivo plan de inversión, o b) la falsedad de las declaraciones de la parte deudora u otros miembros de su grupo familiar relacionados con sus bienes, ingresos o egresos y aportados para el otorgamiento de este crédito. iv)- El abandono o cambio de destino del inmueble hipotecado v)- El no pago de los seguros. vi)- La desmejora injustificada de la garantía por culpa o dolo de la parte deudora.. vii) Cuando la parte deudora no atienda debidamente a la conservación del inmueble hipotecado, aun en el caso de que el mismo se encuentre arrendado en cuyo caso deberá observar las obligaciones que le impone la respectiva legislación de arrendamientos. En todos los casos mencionados la base del remate sera igual al monto del crédito.- OBLIGACION DE SUMUNISTRAR INFORMACION: La parte deudora se compromete a suministrar a la Mutual acreedora durante la vigencia de este crédito la información contable necesaria para dar un veraz y oportuno seguimiento a la situación económica, financiera y administrativa , así como a brindar todas las facilidades para que los funcionarios de la entidad acreedora ejerzan un adecuado control sobre la garantía ofrecida. Asimismo , la Mutual queda facultada para exigir los cambios que considere necesarios, oportunos y convenientes, cuando los resultados económicos y financieros de la parte deudora le impidan la adecuada atención de la obligación. La Mutual se reserva el derecho de dar por vencido anticipadamente el plazo de esta obligación y exigir la cancelación total del crédito , en el caso de que el deudor rehúse adoptar las medidas administrativas que la Mutual acreedora les impusiere , encaminadas al buen desarrollo de una gestión administrativa y lograr así resultados económicos y financieros

positivos. Los informes y cooperación podrán ser ampliados a la orden del Banco Hipotecario de la Vivienda y de la Superintendencia General de Entidades Financieras cuando así lo requieran estos entes.- Asimismo se obliga a actualizar los datos proporcionados cada vez que estos varíen , atendiendo las disposiciones de la Ley ocho mil doscientos cuatro y normativa conexa , así como el suministrar la totalidad de la documentación de respaldo que requiera la Mutual acreedora H- CLAUSULA SANCIONATORIA POR DETERIORO DE LA GARANTIA O INCUMPLIMIENTO AL SUMINISTRO DE INFORMACION Y/ O RECALIFICACION DEL CREDITO.- Si por consecuencia de la morosidad , del comportamiento de pago histórico o la disminución o pérdida de la garantía , este crédito inicialmente calificado como operación de categoría A por la Mutual acreedora conforme al avalúo y documentación de respaldo sobre la probada capacidad de pago de la parte deudora fuere re calificado a un grado inferior de categoría con un mayor grado de riesgo de acuerdo a la normativa emitida por la Superintendencia General de entidades Financieras SUGEF la parte deudora acepta en forma expresa e irrevocable cancelar a la acreedora el costo financiero de esa mayor estimación de riesgo conforma a la nueva categoría asignada a su operación para el rango que corresponda para lo cual la acreedora estará facultada a incrementar la tasa de interés ordinaria del préstamo en el momento de la re clasificación así: un punto porcentual si la nueva categoría es " B uno " de hasta cinco puntos porcentuales si la categoría es B dos y de hasta diez puntos porcentuales si la nueva categoría es C D o E o lo que en lo sucesivo corresponda en esa normativa . Adicionalmente la acreedora podrá incrementar la tasa de interés corriente hasta en cinco puntos porcentuales de mas en aquellos casos en que se le solicite actualizar la información financiera a la parte deudora , codeudores o fiadores y estos no la suministren correctamente o en forma oportuna . Igualmente si la parte deudora revoca la autorización a su nombre para entregar información crediticia a todas las entidades autorizadas por la SUGEF. OTRAS MANIFESTACIONES Y AUTORIZACIONES. Sigue manifestando el compareciente que se compromete a firmar inmediatamente si es requerido las razones y documentos adicionales necesarios para realizar correcciones a la presente escritura o para la inscripción del presente documento en el Registro Publico. El incumplimiento de este compromiso hará que la acreedora quede inmediatamente facultada para tener por vencido anticipadamente el plazo de la obligación y exigible inmediatamente la totalidad de lo adeudado sin previo requerimiento.- Se advierte a la parte del valor y trascendencia de sus renunciaciones y estipulaciones , de las

clausulas y estipulaciones que envuelven renunciias y estipulaciones implícitas y de los gravámenes legales por impuestos o contribuciones que afecten los bienes referidos en este acto- La parte manifiesta comprender y aceptar el valor y trascendencia legal de los gravámenes legales citados.- Asimismo se advierte que las calidades consignadas en la presente escritura son las manifestadas por la parte.- Es todo. Leo lo escrito al compareciente lo aprueba y firmamos en Santiago de Puriscal a las diez horas con treinta minutos del veintinueve de Julio del dos mil veintidós.-



COPIA DEL ORIGINAL

VINICIO FLORES QUIROS
FIRMA



COPIA DEL ORIGINAL

VINICIO FLORES QUIROS
FIRMA _____