

**PRIMER CONTRATO: MUTUO CON HIPOTECA Y ENDOSO DE SEGUROS**

**ESCRITURA NÚMERO \_\_\_\_ (\_\_\_\_).- (MUTUO GARANTIZADO CON HIPOTECA Y PÓLIZA**

**DE SEGURO):** En la ciudad de \_\_\_\_, a las \_\_\_\_ de la \_\_\_\_ del \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de dos

mil\_\_\_\_.- **ANTE MÍ:** \_\_\_\_, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, de

este domicilio y residencia, identificado con la cédula de identidad número \_\_\_\_ (\_\_\_\_) y

autorizado para ejercer el notariado por la Corte Suprema de Justicia durante un quinquenio que

vencerá el día \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de dos mil\_\_\_\_, comparecen los Señores \_\_\_\_ y \_\_\_\_.- El

suscrito notario da fe de conocer personalmente al primero de los comparecientes y que éste

tiene, a su juicio, la capacidad civil para obligarse y contratar, en especial, para la celebración

del presente acto, en el que comparecen en la forma siguiente: **I)** El señor \_\_\_\_ actúa nombre

y representación de la entidad denominada "**FINANCIERA FUNDESER, SOCIEDAD**

**ANÓNIMA**", lo que me demuestra con los siguientes documentos que acreditan la existencia de

la Sociedad y su personería y son: **A) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO SIETE (07).-**

**CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD ANÓNIMA Y APROBACIÓN DE ESTATUTOS**, que doy fe de

tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, República de Nicaragua, a las doce del

mediodía del diecisiete de febrero del año dos mil catorce, ante los oficios notariales del notario

Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua; un testimonio de

la cual se encuentra debidamente inscrito bajo el Número: cuarenta y seis mil ciento cuarenta y

siete guión B cinco (46,147-B5), Página: cientos noventa y uno a cuatrocientos treinta y siete

(191-437), Tomo: mil doscientos sesenta y cinco guión B cinco (1265-B5), del Libro Segundo de

Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **B) INSCRIPCIÓN**

**REGISTRAL COMO COMERCIANTE**, que doy fe de tener a la vista, inscrita bajo el Número

ochenta y tres mil trescientos sesenta y cuatro (83.364); Páginas doscientos cincuenta y uno

pleca doscientos cincuenta y cinco (251/255); Tomo ciento veintitrés (123) del Libro Primero de

Comerciantes; **C) INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE JUNTA DIRECTIVA**, que doy fe de tener a la

vista, mediante Escritura Pública Número Diecisiete, Protocolización de Documentos Relativos a

Aceptación de Nombramiento de Directores y Vigilante de Financiera Fundeser, Sociedad

Anónima, autorizada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del veintitrés de junio de

dos mil catorce ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del

domicilio y residencia de Managua, un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número

25.541-B2, Páginas 132/142, Tomo 850-B2 del Libro de Sociedades del Registro Público

Mercantil del Departamento de Managua; **D) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO VEINTIUNO, PROTOCOLIZACIÓN DE RESOLUCIÓN DE AUTORIZACIÓN PARA INICIAR OPERACIONES COMO SOCIEDAD FINANCIERA**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, a la una de la tarde del seis de octubre de dos mil catorce, ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito bajo el Número veintiséis mil doscientos guión B dos (26,200-B2), Páginas ciento cincuenta y seis pleca ciento sesenta y uno (156/161), Tomo ochocientos cincuenta y ocho guión B dos (858-B2), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **F) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), PODER ESPECIAL**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ ante los oficios notariales de \_\_\_\_\_ con domicilio y residencia en \_\_\_\_\_; un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Páginas \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Tomo \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del Libro Tercero de Poderes del Registro Público Mercantil del Departamento de \_\_\_\_\_.- El señor \_\_\_\_\_, en el carácter con que actúa será denominado en lo sucesivo del presente instrumento público como **EL ACREEDOR**; **II) El señor \_\_\_\_\_, actúa en su propio nombre y representación será denominado en lo sucesivo de este instrumento público como EL DEUDOR.**- El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista los documentos con que los comparecientes acreditan su personería y que éstos les facultan en forma amplia y suficiente para la celebración del presente acto, toda vez que no existe en los mismos restricciones o prohibiciones que les impidan la celebración de este instrumento público.- Expone **EL DEUDOR** y dice: **PRIMERA: (CONFESIÓN DE LA DEUDA. MONTO Y PLAZO):**[EL DEUDOR confiesa haber recibido de EL ACREEDOR, un crédito en calidad de mutuo por la cantidad de \_\_\_\_\_ córdobas (C\$\_\_\_\_\_), equivalente -en dólares estadounidenses- a la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_), según tipo de cambio oficial al día de hoy establecido por el Banco Central de Nicaragua, cantidad que destinará para \_\_\_\_\_]. [EL DEUDOR confiesa haber recibido de EL ACREEDOR, un crédito en calidad de mutuo por la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_), cantidad que ~~que~~ destinará para \_\_\_\_\_].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de una sola cuota de capital e intereses incluidos, de \_\_\_\_ córdobas (C\$ \_\_\_\_). [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de una sola cuota de capital e intereses incluidos, de \_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$ \_\_\_\_)].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas [semanales, quincenales, mensuales], iguales, consecutivas y niveladas, de principal e intereses incluidos, de \_\_\_\_ córdobas (C\$ \_\_\_\_) cada una. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR]. [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas [semanales, quincenales, mensuales], iguales, consecutivas y niveladas, de principal e intereses incluidos, de \_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$ \_\_\_\_) cada una. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) [semanas, quincenas o meses] contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas y por montos no iguales, de principal e intereses, conforme al **Resumen Informativo y Calendario de Pagos**. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR

confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].- [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) [semanas, quincenas o meses] contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas y por montos no iguales, de principal e intereses, conforme al **Resumen Informativo y Calendario de Pagos**. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR. EL DEUDOR deberá pagar en cualquiera de las Cajas establecidas en las Sucursales, presentes o futuras, de EL ACREEDOR. Los pagos podrán efectuarse en efectivo o cheque de gerencia. EL ACREEDOR podrá, a su discrecionalidad, aceptar otro medio de pago distinto de los anteriores.- En ningún caso, el pago parcial de una cuota liberará a EL DEUDOR de su obligación de pagar la totalidad del monto correspondiente a la misma, ni modificará los términos del presente contrato.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SEGUNDA: (TASA DE COSTO EFECTIVO ANUAL)**: El costo financiero del presente crédito resulta de sumar los siguientes componentes siendo éstos las únicas cantidades que EL DEUDOR estará obligado a pagar: **I) Intereses**: EL DEUDOR reconocerá a favor de EL ACREEDOR, por el crédito recibido, una tasa de interés corriente anual y fija del \_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%), calculada sobre saldo deudor. El año se calculará sobre 360 días. En caso de mora, la cual se producirá por el simple retraso en el cumplimiento de sus obligaciones, EL DEUDOR pagará a EL ACREEDOR, una tasa de interés moratorio anual, sobre saldo vencido, del cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés corriente pactada, sobre las sumas vencidas, contados desde el inicio de la mora hasta su total cumplimiento. EL DEUDOR es advertido que incumplir el presente crédito origina mayores pagos de intereses y comisiones, además de ser reportado negativamente en la Central de Riesgos.- **II) Comisiones y Gastos**: EL DEUDOR es informado y acepta pagar, en forma adicional a las cuotas mensuales de capital e intereses arriba señaladas, las siguientes cantidades: **a)**

Comisión de Cierre: una cantidad única equivalente al dos por ciento (2 %) del monto del presente contrato, la cual será pagada por EL DEUDOR [al momento del desembolso] [en forma diferida y por parte iguales, y se reflejará en el monto de la(s) cuota(s) a ser pagadas

posteriormente por EL DEUDOR]. b) Gastos Legales: una cantidad única del uno por ciento (1%) del monto del presente contrato, la cual será pagada por EL DEUDOR mediante un pago único que se deducirá del monto a ser desembolsado a éste. c) Gastos por afiliación a Póliza Colectiva de Seguro de Vida de Saldo Deudor: en caso que el cliente optará por la afiliación a la póliza de vida colectiva de saldo deudor, una cantidad única de \_\_\_\_\_ (C\$\_\_\_\_\_), la cual se reflejará en el monto de las cuotas a ser pagadas. El costo de afiliación será el reflejado en este contrato. En caso que el monto desembolsado se pagará en una cuota única la presente afiliación se deducirá de los fondos desembolsados; d) Cobro Prejudicial: En caso que venciere la fecha de pago sin que EL DEUDOR realice un pago efectivo del mismo, EL ACREEDOR iniciará gestiones de cobro administrativo, por medio de su propio personal, y sin trasladar ningún costo a EL DEUDOR. En caso que EL DEUDOR mantuviere su situación de mora por treinta días calendario, EL ACREEDOR podrá decidir remitir el expediente de EL DEUDOR a cobro prejudicial. En tal supuesto, EL DEUDOR reconocerá y pagará a EL ACREEDOR los honorarios de abogados y/o gestores de cobro externos que contrate EL ACREEDOR para la gestión del cobro correspondiente, los que podrán ser de hasta el diez por ciento (10%) del saldo deudor recuperado.- Dichos gastos deberán ser el resultado de gestiones de cobro prejudicial efectivamente realizadas por los abogados y/o gestores de cobro teniendo presente la cuantía del saldo deudor; ubicación de EL DEUDOR; gestiones de recuperación efectuadas y colaboración mostrada por EL DEUDOR.- En ningún caso EL ACREEDOR retendrá, en su propio beneficio, los gastos incurridos en tal concepto.- A solicitud de EL DEUDOR, EL ACREEDOR presentará a éste evidencia documental de tales gastos, los que deben ser coincidentes con los gastos trasladados a EL DEUDOR.- Adicionalmente, en caso que el expediente fuere remitido a cobro judicial, EL DEUDOR reconocerá a EL ACREEDOR, los gastos judiciales por la cuantía que resultare de la recuperación judicial, incluyendo costas procesales y honorarios legales.- Para efectos puramente informativos, EL ACREEDOR suministra a EL DEUDOR un **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** con el detalle de las tasas de intereses corriente y moratoria, comisiones y gastos que correrán por cuenta de éste según han sido establecidos en el presente instrumento público.- Por su carácter puramente informativo, este Resumen contendrá las mismas comisiones y gastos contenidos en este instrumento público.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **TERCERA: (MANTENIMIENTO DE VALOR)**: En caso que el presente crédito hubiere sido pactado en moneda córdoba, EL DEUDOR entiende y acepta que el mismo estará

sujeto a mantenimiento de valor con respecto al dólar de los Estados Unidos de América. Por lo anterior, EL DEUDOR se obliga a pagar cualquier incremento en el pago que le corresponda por deslizamiento o devaluación que sufra la moneda córdoba con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, según tipo de cambio oficial establecido por el Banco Central de Nicaragua a la fecha del cumplimiento de cada pago pactado. El tipo de cambio oficial aplicado puede ser consultado, por EL DEUDOR, en la página web de dicha institución o en cualquiera de las sucursales de EL ACREEDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **CUARTA: (PAGO ANTICIPADO Y AMORTIZACIONES EXTRAORDINARIAS)**: EL DEUDOR, en cualquier momento, podrá efectuar pagos acelerados sobre las cuotas futuras que deba pagar a EL ACREEDOR, con la consecuente disminución en los saldos según corresponda. EL DEUDOR tendrá derecho a ser informado del nuevo saldo deudor resultante como consecuencia de haber efectuado cualquier pago acelerado a las cuotas que sea en deber. De igual forma, EL DEUDOR podrá optar por la cancelación total y anticipada del presente crédito, sin sujeción a ningún tipo de penalización por parte de EL ACREEDOR.- En tal supuesto, EL DEUDOR deberá pagar únicamente los intereses que se hubieren devengado a la fecha efectiva del pago.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **QUINTA: (IMPUTACIÓN DE PAGOS)**: EL DEUDOR acepta que todo pago que efectúe a EL ACREEDOR bajo el presente crédito se imputará en el siguiente orden: **a)** gastos que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **b)** comisiones que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **c)** a los intereses moratorios que pudieran existir; **e)** a los intereses corrientes adeudados; **d)** al mantenimiento de valor; **e)** a la amortización al principal.- En cualquier momento, EL DEUDOR tendrá derecho a solicitar –a EL ACREEDOR- información relativa al estado de cumplimiento del presente contrato, incluyendo la información de sus saldos deudores y de los conceptos a que se hayan aplicado los pagos efectuados por él.- En caso de duda o inconformidad sobre la correcta u oportuna aplicación de sus pagos, EL DEUDOR es invitado a formular su consulta, queja o reclamo en la sucursal de EL ACREEDOR donde celebró el presente contrato y/o efectúa ordinariamente sus pagos. EL ACREEDOR estará obligado a atender su reclamo dentro del plazo establecido en la Ley Número Ochocientos Cuarenta y Dos (842), Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías, y su Normativa, o en cualquier otro plazo futuro señalado por la ley. Cada pago efectuado por EL DEUDOR se documentará con recibos emitidos por EL ACREEDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SEXTA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO)**: EL DEUDOR

entiende y acepta que EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo del Mutuo aquí otorgado y exigir el inmediato y total pago de la suma adeudada, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, pudiendo reclamar el pago total de lo adeudado, los daños y perjuicios, los gastos, trámites y honorarios causados para hacerle cumplir con sus obligaciones, en caso que EL DEUDOR cayere en una o varias de las siguientes situaciones: **a)** En caso de mora o incumplimiento de cualquier obligación bajo el presente contrato; **b)** Por cualquier declaración hecha por EL DEUDOR a EL ACREEDOR que resultare ser falsa, engañosa o maliciosa; **c)** Por destinar los fondos desembolsados por EL ACREEDOR para fines distintos de los establecidos en este contrato o para la comisión de cualquier actividad ilícita, incluyendo lavado de dinero y/o financiamiento al terrorismo; **d)** Por quiebra, insolvencia o concurso de acreedores de EL DEUDOR; **e)** Por el mero hecho de que un tercero entablare ejecución judicial en contra de EL DEUDOR y dicha ejecución, a juicio de EL ACREEDOR, afectare su capacidad para honrar el presente contrato; **f)** Por no comunicar inmediatamente por escrito a EL ACREEDOR de cualquier circunstancia o hecho que, de acuerdo al buen juicio de EL ACREEDOR, pudiera tener un efecto adverso en la capacidad de pago de parte de EL DEUDOR, o en su habilidad de cumplir fielmente con todas las obligaciones contenidas en el presente contrato; **g)** Si hubieren claros indicios de operaciones inusuales o sospechosas realizadas por EL DEUDOR (inclusive con fondos propios) que induzcan a presumir la comisión del delito de lavado de dinero y de otras actividades ilícitas, incluida la del terrorismo; **h)** Si EL DEUDOR ocultare su domicilio o no pudiere ser localizado en el domicilio señalado, y/o cambiare la dirección de su domicilio y no fuere notificada la misma a EL ACREEDOR o, cuando habiendo informado sobre la nueva dirección, fuere imposible ubicarla; **i)** Si EL DEUDOR fuere privado de su libertad en ocasión de la investigación de delitos o faltas que afecten su capacidad de pago; **j)** Por deterioro de la solvencia económica de EL DEUDOR, motivado por adeudos contraídos que afecten su capacidad de pago; **k)** Por la negativa de EL DEUDOR a tomar y/o renovar la póliza requerida por EL ACREEDOR y/o endosarla en garantía a favor de éste, en su carácter de primer beneficiario de la misma; **l)** Por destrucción, deterioro o pérdida de la hipoteca o prenda si ésta no fuere sustituida por otra de igual valor a satisfacción de EL ACREEDOR; **m)** Por la negativa de EL DEUDOR a exhibir el bien hipotecado o pignorado a requerimiento de EL ACREEDOR, para fines de inspección o avalúo; **n)** Por efectuar con terceros negocios jurídicos sobre los bienes hipotecados o pignorados sin el consentimiento del acreedor; **o)** Por la negativa de EL

DEUDOR a permitir la inspección del bien hipotecado o pignorado a efectos de su inspección o avalúo.- Es expresamente convenido que EL DEUDOR estará asistido del mismo derecho para terminar unilateralmente el presente contrato, en caso que EL ACREEDOR incumpliere cualquiera de sus obligaciones establecidas en el mismo. En tal supuesto, EL DEUDOR deberá cancelar en forma inmediata el saldo deudor que hubiere a su cargo y que apareciere reflejado en la contabilidad de EL ACREEDOR, con los intereses devengados a la fecha y sin incurrir en ningún tipo de penalización por terminación anticipada del contrato.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SÉPTIMA: (DOMICILIO):** EL DEUDOR para cualquier efecto jurídico, incluyendo cualquier acción prejudicial o judicial que deba promover EL ACREEDOR en su contra como consecuencia del incumplimiento del presente contrato, señala el siguiente domicilio: \_\_\_\_\_.- EL DEUDOR declara ser éste su lugar habitual de residencia y el que usa en todos sus contratos y negocios. EL DEUDOR acepta como válida cualquier notificación, judicial o extrajudicial, que le haga EL ACREEDOR en la última dirección de su domicilio señalada.- EL DEUDOR entiende y acepta que el juez del domicilio arriba señalado será competente para conocer de las acciones que EL ACREEDOR promueva en su contra. En caso que la demanda excediere la cuantía del juez antes referido, deberá conocer el juez superior jerárquico de aquél, en atención a la cuantía y territorialidad de la demanda. Todo lo anterior, conforme lo establecido en el artículo ochenta y cuatro (84) de la Ley quinientos sesenta y uno (561), "Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros".- EL DEUDOR se obliga a notificar por escrito a EL ACREEDOR cualquier cambio de domicilio, en un plazo no mayor de cinco días hábiles después de ocurrido éste. Expone EL DEUDOR y dice: **OCTAVA: (CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA):** Que con la finalidad de garantizar todas y cada una de las obligaciones contraídas por EL DEUDOR con EL ACREEDOR bajo el presente instrumento público, así como el pago del principal adeudado, intereses, comisiones, servicios, gastos y/o cualquier otra cantidad adeudada a EL ACREEDOR incluyendo las costas judiciales y extrajudiciales, por el presente instrumento público constituye a favor de EL ACREEDOR, **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** sobre el inmueble que describe a continuación, en el entendido que dicha hipoteca incluirá todas las mejoras presentes y futuras existentes o por existir en las fincas hipotecadas, así como las servidumbres y cualquier otro derecho constituido a favor del inmueble hipotecado por medio del presente instrumento público: \_\_\_\_\_ ubicada en la Comarca de \_\_\_\_\_, Municipio de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, la



cual contiene mejoras consistentes en \_\_\_\_\_.- Dicha finca tiene una extensión superficial de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), equivalentes a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), comprendida dentro los siguientes linderos particulares: NORTE:\_\_\_\_\_; SUR:\_\_\_\_\_; ESTE:\_\_\_\_\_; OESTE:\_\_\_\_\_.- Es título de dominio la Escritura Pública \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, ante los oficios del Notario\_\_\_\_\_, del domicilio y residencia de\_\_\_\_\_, cuyo testimonio se encuentra inscrito bajo el NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), TOMO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), FOLIOS \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), ASIENTO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de la COLUMNA DE INSCRIPCIONES, SECCION DE DERECHOS REALES, LIBRO DE PROPIEDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE\_\_\_\_\_.- **NOVENA:**

**(ESTIPULACIONES ESPECIALES RESPECTO DE LA HIPOTECA):** Que sin perjuicio de cualquier otro derecho que le asista bajo el presente instrumento público, EL ACREEDOR quedará facultado para terminar anticipadamente el presente contrato y exigir el pago inmediato de cualquier saldo deudor en caso que EL DEUDOR: **i)** Se retrasare en el pago de una sola cuota de amortización del principal o los intereses; **ii)** Efectuare en el inmueble que adelante se hipotecará, sin permiso escrito y previo de EL ACREEDOR, modificaciones o trabajos que afecten la seguridad, funcionalidad, productividad o arquitectura del mismo; **iii)** No permitiere inspeccionar el inmueble que se hipoteca, sea a EL ACREEDOR o los funcionarios de la institución que suministre a éste los fondos para el desembolso del presente crédito, con el objeto de cumplir con las medidas de control que EL ACREEDOR estima a bien ejecutar para asegurar el uso apropiado del bien pignorado; **iv)** Si el inmueble hipotecado fuere objeto de embargo, anotación o demanda, o sufiere daños o desmejoras tales que no cubrieren el saldo del crédito y EL DEUDOR no efectuare ninguna amortización adecuada para que el saldo quede garantizado a juicio de EL ACREEDOR; **v)** A informar por escrito a EL ACREEDOR sobre cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien dado en garantía, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido tal evento; **vi)** Si EL DEUDOR, sin previa autorización escrita de EL ACREEDOR, vendiere, gravare o de cualquier modo dispusiere del inmueble dado en garantía, o lo diere en uso, arrendamiento, habitación, usufructo o anticresis o constituyere servidumbre sobre el mismo, o fuere embargado o secuestrado el inmueble, o celebrare cualquier tipo de contrato sobre el bien hipotecado sin autorización previa y escrita de EL ACREEDOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; **vii)** Si por cualquier causa no fuere inscrita la hipoteca que adelante

se otorgará o fuere inscrita con prelación o grado diferente al convenido en la presente Escritura;

**viii)** Si EL DEUDOR se negare a permitir la inspección o avalúo del bien hipotecado o a asumir el costo del avalúo del inmueble hipotecado que la entidad reguladora y supervisora de EL ACREEDOR pueda requerir.- Si EL DEUDOR faltare al cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley o en la presente Escritura, por cualquiera de esos hechos, sin perjuicio de los demás derechos que le corresponda y a voluntad de EL ACREEDOR, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo o plazos estipulados y exigir el pago de todo lo adeudado, lo cual se considerará líquidos y exigibles de inmediato, sin necesidad de esperar a su fecha de vencimiento.- Asimismo, es convenido que EL DEUDOR se obliga a asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la Escritura de Cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción en el Registro Público.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA: (RENUNCIAS):** Sin perjuicio de los derechos que le asisten bajo la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías, EL DEUDOR renuncia: a) Constitución en Mora: Al requerimiento para ser incurrido en mora, la que se operará sin necesidad de notificación o requerimiento alguno judicial o extrajudicial, por el simple vencimiento del pago de uno o cualquiera de los desembolsos, pudiendo en este caso EL ACREEDOR declarar vencido el plazo de todo el crédito y reclamar el pago de todo lo adeudado; b) Certificación de Saldo Deudor: Al derecho de impugnar cualquier saldo deudor que le reclame EL ACREEDOR pues acepta como buenos, líquidos y exigibles en la vía ejecutiva el saldo deudor que EL ACREEDOR presente respecto a este contrato; c) Caso Fortuito o Fuerza Mayor: A las excepciones del caso fortuito y/o fuerza mayor cuyos riesgos asumen por imprevisibles o insuperables que fueren; d) Beneficio de Excusión: Al beneficio de que EL ACREEDOR persiga primero cualquier garantía constituida a su favor pues, éste podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR, conservando el derecho de perseguir antes, simultáneamente o después, la garantía constituida a su favor, conservando siempre los privilegios, las renuncias, la vía ejecutiva y todas las otras estipulaciones consignadas a su favor en el presente contrato, sin perjuicio de los demás derechos y acciones que corresponden conforme a la ley respectiva; e) Nombramiento de Peritos: Al derecho de nombrar peritos y en caso de subasta de los bienes embargados el justiprecio será tasado conforme al último estado de cuenta presentado por EL ACREEDOR. Cualquier avalúo que deba efectuarse periódicamente al inmueble para darle cumplimiento a regulaciones prudenciales correrá por

cuenta de EL DEUDOR; quedando facultado EL BANCO para contratar al perito valuador; f) Subasta: En el caso de subasta de bienes inmuebles o derechos reales las posturas no bajen de los dos tercios del avalúo pues será buena cualquiera que se haga aún desde la primera subasta; g) Depositario: Al derecho de ser nombrado depositario de los bienes que se le embarguen por falta de pago recayendo este cargo en la persona que para tal efecto señale EL ACREEDOR; h) Retenciones Tributarias: Al derecho de realizar o formular retenciones en los pagos de intereses o abonos al principal por razón de impuestos o cargas de cualquier naturaleza que fuese que pudieren corresponder a EL ACREEDOR, pues son asumidos por EL DEUDOR.

.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **UNDÉCIMA: (PÓLIZA DE SEGURO DE SEGURO DE VIDA DE SALDO DEUDOR)**: EL DEUDOR, para garantizar adicionalmente el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, se obliga a endosar en garantía –a favor de EL ACREEDOR- una Póliza de Seguro de Vida tomada con la Sociedad de Seguros de su entera elección (siempre que ésta se encuentre debidamente autorizada, supervisada y regulada bajo las leyes nicaragüenses); quedando a opción de EL ACREEDOR aceptar la póliza por un monto equivalente a la cantidad desembolsada originalmente bajo este contrato: **a) Opciones**: Para efectos de esta cláusula, EL ACREEDOR ofrece a EL DEUDOR las siguientes opciones: **Opción I**: EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR, por la cantidad equivalente al monto de este contrato, presenta a éste la Póliza de Seguro de Vida que ha tomado directamente con la sociedad de seguros [REDACTED]. Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato.- **Opción II**: EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR por la cantidad equivalente al monto de este contrato, decide hacer uso de la facilidad brindada por EL ACREEDOR, adhiriéndose a la póliza colectiva de seguro de vida que EL ACREEDOR ha contratado con la institución [REDACTED], para facilitar el cumplimiento de la presente obligación. Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR

Comentado [U1]: ESTE ESPACIO SE LLENARÁ SOLAMENTE SI EL DEUDOR OPTA POR LA OPCION I.

Comentado [U2]: ESTE ESPACIO SE LLENARÁ SOLAMENTE SI EL DEUDOR OPTA POR LA OPCION II.

la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, su afiliación a la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato. EL DEUDOR confiesa recibir en este acto los documentos relativos a la Póliza de Seguro a la que se adhirió voluntariamente descrita en el numeral precedente. Esta obligación de entrega de la póliza, sólo corre a cargo de EL ACREEDOR cuando EL DEUDOR no hubiere tomado directamente su propia póliza con su Sociedad de Seguros.- **Opción Elegida:** EL DEUDOR en este acto elige la opción **III**; **b) Beneficiario:** Que EL DEUDOR deberá nombrar como primer y único beneficiario de dicha póliza, con carácter irrevocable, a EL ACREEDOR para que en caso de siniestro, la Sociedad de Seguros le pague directamente a EL ACREEDOR el saldo insoluto del presente contrato a la fecha del siniestro, sin necesidad de gestión alguna y/o autorización de EL DEUDOR; **c) Autorización para cobro del Seguro:** Que como consecuencia del endoso de la Póliza de Seguro arriba indicada, EL ACREEDOR deberá quedar facultado en dicha Póliza para que, en caso de siniestro o muerte de EL DEUDOR, pueda aquél reclamar –como primer beneficiario-, el pago total de la indemnización hecha por la Sociedad de Seguros, mismo que será aplicado a la cancelación de las obligaciones pendientes de pago, resultantes del presente contrato. En caso que quedare un remanente, la Compañía Aseguradora, previa autorización de parte de EL ACREEDOR, podrá entregar el saldo a los segundos beneficiarios designados por EL DEUDOR en la Póliza; **d) Arreglos con la Aseguradora:** Que por lo anterior, EL ACREEDOR se constituye, en su carácter de primer beneficiario de la Póliza, en el único y exclusivo representante de EL DEUDOR para los efectos de reclamos y negociaciones con la Sociedad de Seguros, relativas al cumplimiento -por parte de la misma-, de los términos de la Póliza en mención; por lo que, desde este momento, EL DEUDOR acepta cualquier resolución que se derive de las gestiones de reclamo llevadas a efectos por EL ACREEDOR con la Sociedad de Seguros; **e) Costo de la Póliza:** **[Opción I:** En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción I, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza de seguro y de sus sucesivas renovaciones serán asumidas y pagada directamente por EL DEUDOR a la Sociedad de Seguros, entendiéndose que no formarán parte del presente financiamiento]. **[Opción II:** En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción II, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza será el establecido en la cláusula segunda de

Comentado [U3]: AQUÍ DEBERÁ INDICARSE LA OPCIÓN POR LA QUE OPTÓ EL CLIENTE I ó II.

este contrato; **f) Negativa de la Aseguradora**: Que la negativa de la Sociedad Aseguradora a **a** aceptar la cesión o endoso de la póliza dada en garantía a EL ACREEDOR, facultará a éste a dar por terminado anticipadamente el presente contrato y a exigir la cancelación inmediata de las obligaciones pendientes de pago.-Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DUODÉCIMA: (ESTIPULACIONES GENERALES)**: Las partes contratantes convienen: **a) Anulación Parcial**: EL DEUDOR acepta que la eventual nulidad judicial de alguna cláusula del presente contrato no invalidará el resto del contrato ni será impedimento para exigir el cumplimiento de las obligaciones o la ejecución de las garantías contenidas en el mismo; **b) No Renuncia de Derechos**: EL DEUDOR acepta que el hecho de que EL ACREEDOR no exija el exacto cumplimiento de las obligaciones pactadas en este contrato, no implica, ni podrá reputarse, como una modificación, aceptación o renuncia a los términos, condiciones y derechos aquí acordados; **c) Enmiendas**: El presente contrato no podrá ser modificado unilateralmente por ninguna de las partes contratantes. Asimismo, en ningún caso se producirá la enmienda tácita del presente contrato requiriéndose de un acuerdo expreso y escrito, el cual, deberá contener un nuevo y detallado calendario de pago, en caso que la enmienda contractual afectare el existente; **d) Reclamos**: EL DEUDOR confiesa haber sido informado del derecho legal que le asiste para presentar reclamos a EL ACREEDOR por los servicios financieros brindados por éste, y a obtener respuestas oportunas por reclamos derivados de cobros indebidos o por las disposiciones contenidas en las leyes y regulaciones pertinentes, así como en el presente contrato. En caso de no obtener respuesta oportuna o favorable de EL ACREEDOR, Contacto para reclamo con EL ACREEDOR: \_\_\_\_\_.-EL DEUDOR podrá presentar su reclamo administrativo ante la dirección de atención a las personas usuarias de servicios financieros de la Superintendencia de Bancos (SIBOIF), órgano regulador y supervisor de EL ACREEDOR. Contacto para reclamo ante (SIBOIF): \_\_\_\_\_ (teléfono, dirección física y electrónica); **e) Cesión**: Que en cualquier momento el presente crédito podrá ser cedido por EL ACREEDOR, en garantía o en propiedad, a favor de cualquier persona, natural o jurídica, siendo expresamente entendido y convenido: i) que en caso de cesión de este crédito bastará una simple comunicación escrita por parte de EL ACREEDOR; ii) que en ningún caso dicha cesión modificará los términos y condiciones del presente contrato; iii) que pendiente la comunicación que se haga a EL DEUDOR cualquier pago que éste efectúe al acreedor original se tendrá por bueno y tendrá un efecto liberatorio.- Sigue exponiendo EL

DEUDOR y dice: **DÉCIMA TERCERA: (CONFESIONES):** EL DEUDOR declara: **a) Información Precontractual:** EL DEUDOR confiesa haber sido debidamente informado por EL ACREEDOR, en forma clara, completa, oportuna y adecuada, sobre los alcances y consecuencias de los servicios financieros contratados bajo el presente documento. En particular, EL DEUDOR confiesa haber recibido previamente el formulario contractual y la información relativa a tasas de interés, comisiones y gastos que resultarán de la celebración de este contrato; **b) Recibo de Ejemplar del Contrato:** EL DEUDOR confiesa recibir en este acto, de EL ACREEDOR y de manera totalmente gratuita, un tanto del mismo tenor del presente contrato y de sus anexos. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de pérdida o destrucción del tanto facilitado a EL DEUDOR, éste tendrá derecho a reclamar y obtener prueba documental que le permita acreditar la suscripción del presente contrato. En tal supuesto, EL ACREEDOR podrá establecer una tasa por la facilitación de esta segunda copia del contrato, según el tarifario establecido y vigente al momento de la solicitud; **c) Confesión de haber recibido Resumen Informativo:** EL DEUDOR confiesa haber recibido copia del Resumen Informativo referido en las cláusulas precedentes, el cual le fue entregado para su lectura, que se absolvieron sus dudas y que firma con conocimiento pleno de las condiciones establecidas en dicho documento y en el presente contrato.- **DÉCIMACUARTA: (LEY APLICABLE):** El presente crédito se regirá supletoriamente por la Ley número quinientos sesenta y uno (No. 561), "Ley General de Bancos Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, por ser EL ACREEDOR una institución financiera debidamente registrada ante la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).- **DÉCIMA QUINTA: (AUTORIZACIÓN MODELO DE CONTRATO):** En cumplimiento de lo preceptuado por el artículo treinta y cinco (35) de la Ley Número ochocientos cuarenta y dos (No. 842), "Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias" (La Gaceta, Diario Oficial No. 129, del 11 de julio de dos mil trece, y Norma de Transparencia Número CD SIBOIF siete nueve seis guión uno guión Agosto treinta dos mil trece (No. CD SIBOIF 796 1 AGOST30 2013), el presente modelo de contrato ha sido autorizado el ente regulador de EL ACREEDOR, la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF.- **DÉCIMA SEXTA: ORIGEN DE FONDOS:** El presente crédito **[es] [no es]** financiado con fondos intermediados.- Exponen conjuntamente EL ACREEDOR y EL DEUDOR y dicen: **DÉCIMA SÉPTIMA: (ACEPTACION):** Que en el carácter con que comparecen aceptan los términos y condiciones, obligaciones y estipulaciones contenidas en las cláusulas precedentes, así como las garantías

otorgadas a favor de EL ACREEDOR.- El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista: **a)** Título de dominio de la propiedad hipotecada por medios del presente instrumento público; **b)** Certificación emitida por \_\_\_\_\_, del Registro Público de la Propiedad del Departamento de \_\_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_\_, que indica que la propiedad hipotecada por medio del presente instrumento público se encuentra libre de todo tipo de gravamen o anotación; **c)** Solvencia Municipal emitida por \_\_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_\_, la cual indica que la propiedad hipotecada se encuentra al día en el pago de los impuestos prediales, la cual inserto íntegramente a continuación: \_\_\_\_\_. Hasta aquí la inserción, la cual es conforme con su original.- Así se expresaron los comparecientes bien instruido por mí, el Notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto; de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. Y leída que fue por mí, el Notario, íntegramente la presente Escritura al compareciente, la encontré conforme, aprobé, ratifiqué y firmé conmigo, el Notario, que doy fe de lo relacionado.-

## **SEGUNDO CONTRATO: MUTUO CON HIPOTECA, ENDOSO DE SEGUROS Y FIANZA**

**ESCRITURA NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_-) (MUTUO GARANTIZADO CON HIPOTECA, PÓLIZA DE SEGURO Y FIANZA SOLIDARIA E INCONDICIONAL):** En la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_.- **ANTE MÍ:** \_\_\_\_\_, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, de este domicilio y residencia, identificado con la cédula de identidad número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) y autorizado para ejercer el notariado por la Corte Suprema de Justicia durante un quinquenio que vencerá el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil\_\_\_\_\_, comparecen los Señores \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_.- El suscrito notario da fe de conocer personalmente al primero de los comparecientes y que éste tiene, a su juicio, la capacidad civil para obligarse y contratar, en especial, para la celebración del presente acto, en el que comparecen en la forma siguiente: **I)** El señor \_\_\_\_\_ actúa nombre y representación de la entidad denominada "**FINANCIERA FUNDESER, SOCIEDAD ANÓNIMA**", lo que me demuestra con los siguientes documentos que acreditan la existencia de la Sociedad y su personería y son: **A) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO SIETE (07).- CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD ANÓNIMA Y APROBACIÓN DE ESTATUTOS**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, República de Nicaragua, a las doce del mediodía del

diecisiete de febrero del año dos mil catorce, ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua; un testimonio de la cual se encuentra debidamente inscrito bajo el Número: cuarenta y seis mil ciento cuarenta y siete guión B cinco (46,147-B5), Página: cientos noventa y uno a cuatrocientos treinta y siete (191-437), Tomo: mil doscientos sesenta y cinco guión B cinco (1265-B5), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **B) INSCRIPCIÓN REGISTRAL COMO COMERCIANTE**, que doy fe de tener a la vista, inscrita bajo el Número ochenta y tres mil trescientos sesenta y cuatro (83.364); Páginas doscientos cincuenta y uno pleca doscientos cincuenta y cinco (251/255); Tomo ciento veintitrés (123) del Libro Primero de Comerciantes; **C) INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE JUNTA DIRECTIVA**, que doy fe de tener a la vista, mediante Escritura Pública Número Diecisiete, Protocolización de Documentos Relativos a Aceptación de Nombramiento de Directores y Vigilante de Financiera Fundeser, Sociedad Anónima, autorizada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del veintitrés de junio de dos mil catorce ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua, un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número 25.541-B2, Páginas 132/142, Tomo 850-B2 del Libro de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **D) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO VEINTIUNO, PROTOCOLIZACIÓN DE RESOLUCIÓN DE AUTORIZACIÓN PARA INICIAR OPERACIONES COMO SOCIEDAD FINANCIERA**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, a la una de la tarde del seis de octubre de dos mil catorce, ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito bajo el Número veintiséis mil doscientos guión B dos (26,200-B2), Páginas ciento cincuenta y seis pleca ciento sesenta y uno (156/161), Tomo ochocientos cincuenta y ocho guión B dos (858-B2), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **F) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), PODER ESPECIAL**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ ante los oficios notariales de \_\_\_\_\_ con domicilio y residencia en \_\_\_\_\_; un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Páginas \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Tomo \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del Libro Tercero de Poderes del Registro Público Mercantil del Departamento de \_\_\_\_\_.- El señor \_\_\_\_\_, en el carácter con que actúa será denominado en lo sucesivo del presente instrumento



público como **EL ACREEDOR**; **II)** El señor \_\_\_\_\_, actúa en su propio nombre y representación será denominado en lo sucesivo de este instrumento público como **EL DEUDOR**; **III)** El señor \_\_\_\_\_, actúa en su propio nombre y representación y será denominado en lo sucesivo de este instrumento público como **EL FIADOR**.- El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista los documentos con que los comparecientes acreditan su personería y que éstos les facultan en forma amplia y suficiente para la celebración del presente acto, toda vez que no existe en los mismos restricciones o prohibiciones que les impidan la celebración de este instrumento público.- Expone **EL DEUDOR** y dice: **PRIMERA: (CONFESIÓN DE LA DEUDA. MONTO Y PLAZO)**: [EL DEUDOR confiesa haber recibido de EL ACREEDOR, un crédito en calidad de mutuo por la cantidad de \_\_\_\_\_ córdobas (C\$\_\_\_\_\_), equivalente -en dólares estadounidenses- a la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_), según tipo de cambio oficial al día de hoy establecido por el Banco Central de Nicaragua, cantidad que destinará para \_\_\_\_\_]. [EL DEUDOR confiesa haber recibido de EL ACREEDOR, un crédito en calidad de mutuo por la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_), cantidad que ~~que~~ destinará para \_\_\_\_\_].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de una sola cuota de capital e intereses incluidos, de \_\_\_\_ córdobas (C\$\_\_\_\_\_). [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de una sola cuota de capital e intereses incluidos, de \_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_)].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) cuotas [semanales, quincenales, mensuales], iguales, consecutivas y niveladas, de principal e intereses incluidos, de \_\_\_\_\_ córdobas (C\$\_\_\_\_\_) cada una. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR]. [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo

de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) cuotas [semanales, quincenales, mensuales], iguales, consecutivas y niveladas, de principal e intereses incluidos, de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_) cada una. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) [semanas, quincenas o meses] contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) cuotas y por montos no iguales, de principal e intereses, conforme al **Resumen Informativo y Calendario de Pagos**. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].- [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) [semanas, quincenas o meses] contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) cuotas y por montos no iguales, de principal e intereses, conforme al **Resumen Informativo y Calendario de Pagos**. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].-

EL DEUDOR deberá pagar en cualquiera de las Cajas establecidas en las Sucursales, presentes o futuras, de EL ACREEDOR. Los pagos podrán efectuarse en efectivo o cheque de gerencia. EL ACREEDOR podrá, a su discrecionalidad, aceptar otro medio de pago distinto de los anteriores.- En ningún caso, el pago parcial de una cuota liberará a EL DEUDOR de su

obligación de pagar la totalidad del monto correspondiente a la misma, ni modificará los términos del presente contrato.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SEGUNDA: (TASA DE COSTO EFECTIVO ANUAL):** El costo financiero del presente crédito resulta de sumar los siguientes componentes siendo éstos las únicas cantidades que EL DEUDOR estará obligado a pagar: **I) Intereses:** EL DEUDOR reconocerá a favor de EL ACREEDOR, por el crédito recibido, una tasa de interés corriente anual y fija del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_\_%), calculada sobre saldo deudor. El año se calculará sobre 360 días. En caso de mora, la cual se producirá por el simple retraso en el cumplimiento de sus obligaciones, EL DEUDOR pagará a EL ACREEDOR, una tasa de interés moratorio anual, sobre saldo vencido, del cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés corriente pactada, sobre las sumas vencidas, contados desde el inicio de la mora hasta su total cumplimiento. EL DEUDOR es advertido que incumplir el presente crédito origina mayores pagos de intereses y comisiones, además de ser reportado negativamente en la Central de Riesgos.- **II) Comisiones y Gastos:** EL DEUDOR es informado y acepta pagar, en forma adicional a las cuotas mensuales de capital e intereses arriba señaladas, las siguientes cantidades: a) Comisión de Cierre: una cantidad única equivalente al dos por ciento (2%) del monto del presente contrato, la cual será pagada por EL DEUDOR [al momento del desembolso] [en forma diferida y por parte iguales, y se reflejará en el monto de la(s) cuota(s) a ser pagadas posteriormente por EL DEUDOR]. b)Gastos Legales: una cantidad única del uno por ciento (1%) del monto del presente contrato, la cual será pagada por EL DEUDOR mediante un pago único que se deducirá del monto a ser desembolsado a éste. **c) Gastos por afiliación a Póliza Colectiva de Seguro de Vida de Saldo Deudor:** en caso que el cliente optará por la afiliación a la póliza de vida colectiva de saldo deudor, una cantidad única de \_\_\_\_\_ (C\$\_\_\_\_\_), la cual se reflejará en el monto de las cuotas a ser pagadas. El costo de afiliación será el reflejado en este contrato. En caso que el monto desembolsado se pagará en una cuota única la presente afiliación se deducirá de los fondos desembolsados; d) Cobro Prejudicial: En caso que venciere la fecha de pago sin que EL DEUDOR realice un pago efectivo del mismo, EL ACREEDOR iniciará gestiones de cobro administrativo, por medio de su propio personal, y sin trasladar ningún costo a EL DEUDOR. En caso que EL DEUDOR mantuviere su situación de mora por treinta días calendario, EL ACREEDOR podrá decidir remitir el expediente de EL DEUDOR a cobro prejudicial. En tal supuesto, EL DEUDOR reconocerá y pagará a EL ACREEDOR los honorarios de abogados y/o gestores de cobro externos que contrate EL ACREEDOR para la gestión del cobro correspondiente, los que podrán ser de

hasta el diez por ciento (10%) del saldo deudor recuperado.- Dichos gastos deberán ser el resultado de gestiones de cobro prejudicial efectivamente realizadas por los abogados y/o gestores de cobro teniendo presente la cuantía del saldo deudor; ubicación de EL DEUDOR; gestiones de recuperación efectuadas y colaboración mostrada por EL DEUDOR.- En ningún caso EL ACREEDOR retendrá, en su propio beneficio, los gastos incurridos en tal concepto.- A solicitud de EL DEUDOR, EL ACREEDOR presentará a éste evidencia documental de tales gastos, los que deben ser coincidentes con los gastos trasladados a EL DEUDOR.- Adicionalmente, en caso que el expediente fuere remitido a cobro judicial, EL DEUDOR reconocerá a EL ACREEDOR, los gastos judiciales por la cuantía que resultare de la recuperación judicial, incluyendo costas procesales y honorarios legales.-Para efectos puramente informativos, EL ACREEDOR suministra a EL DEUDOR un **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** con el detalle de las tasas de intereses corriente y moratoria, comisiones y gastos que correrán por cuenta de éste según han sido establecidos en el presente instrumento público.- Por su carácter puramente informativo, este Resumen contendrá las mismas comisiones y gastos contenidos en este instrumento público.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **TERCERA: (MANTENIMIENTO DE VALOR)**: En caso que el presente crédito hubiere sido pactado en moneda córdoba, EL DEUDOR entiende y acepta que el mismo estará sujeto a mantenimiento de valor con respecto al dólar de los Estados Unidos de América. Por lo anterior, EL DEUDOR se obliga a pagar cualquier incremento en el pago que le corresponda por deslizamiento o devaluación que sufra la moneda córdoba con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, según tipo de cambio oficial establecido por el Banco Central de Nicaragua a la fecha del cumplimiento de cada pago pactado. El tipo de cambio oficial aplicado puede ser consultado, por EL DEUDOR, en la página web de dicha institución o en cualquiera de las sucursales de EL ACREEDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **CUARTA: (PAGO ANTICIPADO Y AMORTIZACIONES EXTRAORDINARIAS)**: EL DEUDOR, en cualquier momento, podrá efectuar pagos acelerados sobre las cuotas futuras que deba pagar a EL ACREEDOR, con la consecuente disminución en los saldos según corresponda. EL DEUDOR tendrá derecho a ser informado del nuevo saldo deudor resultante como consecuencia de haber efectuado cualquier pago acelerado a las cuotas que sea en deber. De igual forma, EL DEUDOR podrá optar por la cancelación total y anticipada del presente crédito, sin sujeción a ningún tipo de penalización por parte de EL ACREEDOR.- En tal supuesto, EL DEUDOR deberá pagar únicamente los intereses que se hubieren devengado a la

fecha efectiva del pago.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **QUINTA: (IMPUTACIÓN DE PAGOS)**: EL DEUDOR acepta que todo pago que efectúe a EL ACREEDOR bajo el presente crédito se imputará en el siguiente orden: **a)** gastos que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **b)** comisiones que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **c)** a los intereses moratorios que pudieran existir; **e)** a los intereses corrientes adeudados; **d)** al mantenimiento de valor; **e)** a la amortización al principal.- En cualquier momento, EL DEUDOR tendrá derecho a solicitar –a EL ACREEDOR- información relativa al estado de cumplimiento del presente contrato, incluyendo la información de sus saldos deudores y de los conceptos a que se hayan aplicado los pagos efectuados por él.- En caso de duda o inconformidad sobre la correcta u oportuna aplicación de sus pagos, EL DEUDOR es invitado a formular su consulta, queja o reclamo en la sucursal de EL ACREEDOR donde celebró el presente contrato y/o efectúa ordinariamente sus pagos. EL ACREEDOR estará obligado a atender su reclamo dentro del plazo establecido en la Ley Número Ochocientos Cuarenta y Dos (842), Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias, y su Normativa, o en cualquier otro plazo futuro señalado por la ley. Cada pago efectuado por EL DEUDOR se documentará con recibos emitidos por EL ACREEDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SEXTA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO)**: EL DEUDOR entiende y acepta que EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo del Mutuo aquí otorgado y exigir el inmediato y total pago de la suma adeudada, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, pudiendo reclamar el pago total de lo adeudado, los daños y perjuicios, los gastos, trámites y honorarios causados para hacerle cumplir con sus obligaciones, en caso que EL DEUDOR cayere en una o varias de las siguientes situaciones: **a)** En caso de mora o incumplimiento de cualquier obligación bajo el presente contrato; **b)** Por cualquier declaración hecha por EL DEUDOR a EL ACREEDOR que resultare ser falsa, engañosa o maliciosa; **c)** Por destinar los fondos desembolsados por EL ACREEDOR para fines distintos de los establecidos en este contrato o para la comisión de cualquier actividad ilícita, incluyendo lavado de dinero y/o financiamiento al terrorismo; **d)** Por quiebra, insolvencia o concurso de acreedores de EL DEUDOR; **e)** Por el mero hecho de que un tercero entablare ejecución judicial en contra de EL DEUDOR y dicha ejecución, a juicio de EL ACREEDOR, afectare su capacidad para honrar el presente contrato; **f)** Por no comunicar inmediatamente por escrito a EL ACREEDOR de cualquier circunstancia o hecho que, de acuerdo al buen juicio de EL ACREEDOR, pudiera tener un efecto adverso en la

capacidad de pago de parte de EL DEUDOR, o en su habilidad de cumplir fielmente con todas las obligaciones contenidas en el presente contrato; **g)** Si hubieren claros indicios de operaciones inusuales o sospechosas realizadas por EL DEUDOR (inclusive con fondos propios) que induzcan a presumir la comisión del delito de lavado de dinero y de otras actividades ilícitas, incluida la del terrorismo; **h)** Si EL DEUDOR ocultare su domicilio o no pudiere ser localizado en el domicilio señalado, y/o cambiare la dirección de su domicilio y no fuere notificada la misma a EL ACREEDOR o, cuando habiendo informado sobre la nueva dirección, fuere imposible ubicarla; **i)** Si EL DEUDOR fuere privado de su libertad en ocasión de la investigación de delitos o faltas que afecten su capacidad de pago; **j)** Por deterioro de la solvencia económica de EL DEUDOR, motivado por adeudos contraídos que afecten su capacidad de pago; **k)** Por la negativa de EL DEUDOR a tomar y/o renovar la póliza requerida por EL ACREEDOR y/o endosarla en garantía a favor de éste, en su carácter de primer beneficiario de la misma; **l)** Por destrucción, deterioro o pérdida de la hipoteca o prenda si ésta no fuere sustituida por otra de igual valor a satisfacción de EL ACREEDOR; **m)** Por la negativa de EL DEUDOR a exhibir el bien hipotecado o pignorado a requerimiento de EL ACREEDOR, para fines de inspección o avalúo; **n)** Por efectuar con terceros negocios jurídicos sobre los bienes hipotecados o pignorados sin el consentimiento del acreedor; **o)** Por la negativa de EL DEUDOR a permitir la inspección del bien hipotecado o pignorado a efectos de su inspección o avalúo.- Es expresamente convenido que EL DEUDOR estará asistido del mismo derecho para terminar unilateralmente el presente contrato, en caso que EL ACREEDOR incumpliere cualquiera de sus obligaciones establecidas en el mismo. En tal supuesto, EL DEUDOR deberá cancelar en forma inmediata el saldo deudor que hubiere a su cargo y que apareciere reflejado en la contabilidad de EL ACREEDOR, con los intereses devengados a la fecha y sin incurrir en ningún tipo de penalización por terminación anticipada del contrato.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SÉPTIMA: (DOMICILIO):** EL DEUDOR para cualquier efecto jurídico, incluyendo cualquier acción prejudicial o judicial que deba promover EL ACREEDOR en su contra como consecuencia del incumplimiento del presente contrato, señala el siguiente domicilio: \_\_\_\_\_.- EL DEUDOR declara ser éste su lugar habitual de residencia y el que usa en todos sus contratos y negocios. EL DEUDOR acepta como válida cualquier notificación, judicial o extrajudicial, que le haga EL ACREEDOR en la última dirección de su domicilio señalada.- EL DEUDOR entiende y acepta que el juez del domicilio arriba

señalado será competente para conocer de las acciones que EL ACREEDOR promueva en su contra. En caso que la demanda excediere la cuantía del juez antes referido, deberá conocer el juez superior jerárquico de aquél, en atención a la cuantía y territorialidad de la demanda. Todo lo anterior, conforme lo establecido en el artículo ochenta y cuatro (84) de la Ley quinientos sesenta y uno (561), "Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros".- EL DEUDOR se obliga a notificar por escrito a EL ACREEDOR cualquier cambio de domicilio, en un plazo no mayor de cinco días hábiles después de ocurrido éste. Expone EL DEUDOR y dice: **OCTAVA: (CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA):** Que con la finalidad de garantizar todas y cada una de las obligaciones contraídas por EL DEUDOR con EL ACREEDOR bajo el presente instrumento público, así como el pago del principal adeudado, intereses, comisiones, servicios, gastos y/o cualquier otra cantidad adeudada a EL ACREEDOR incluyendo las costas judiciales y extrajudiciales, por el presente instrumento público constituye a favor de EL ACREEDOR, **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** sobre el inmueble que describe a continuación, en el entendido que dicha hipoteca incluirá todas las mejoras presentes y futuras existentes o por existir en las fincas hipotecadas, así como las servidumbres y cualquier otro derecho constituido a favor del inmueble hipotecado por medio del presente instrumento público: \_\_\_\_\_ ubicada en la Comarca de \_\_\_\_\_, Municipio de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, la cual contiene mejoras consistentes en \_\_\_\_\_.- Dicha finca tiene una extensión superficial de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), equivalentes a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), comprendida dentro los siguientes linderos particulares: NORTE: \_\_\_\_\_; SUR: \_\_\_\_\_; ESTE: \_\_\_\_\_; OESTE: \_\_\_\_\_.- Es título de dominio la Escritura Pública \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, ante los oficios del Notario \_\_\_\_\_, del domicilio y residencia de \_\_\_\_\_, cuyo testimonio se encuentra inscrito bajo el NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), TOMO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), FOLIOS \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), ASIENTO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de la COLUMNA DE INSCRIPCIONES, SECCION DE DERECHOS REALES, LIBRO DE PROPIEDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE \_\_\_\_\_.- **NOVENA: (ESTIPULACIONES ESPECIALES RESPECTO DE LA HIPOTECA):** Que sin perjuicio de cualquier otro derecho que le asista bajo el presente instrumento público, EL ACREEDOR quedará facultado para terminar anticipadamente el presente contrato y exigir el pago inmediato de cualquier saldo deudor en caso que EL DEUDOR: **i)** Se retrasare en el pago de una sola cuota de amortización del principal o los intereses; **ii)** Efectuare en el inmueble que adelante se

hipotecará, sin permiso escrito y previo de EL ACREEDOR, modificaciones o trabajos que afecten la seguridad, funcionalidad, productividad o arquitectura del mismo; **iii)** No permitiere inspeccionar el inmueble que se hipoteca, sea a EL ACREEDOR o los funcionarios de la institución que suministre a éste los fondos para el desembolso del presente crédito, con el objeto de cumplir con las medidas de control que EL ACREEDOR estima a bien ejecutar para asegurar el uso apropiado del bien pignorado; **iv)** Si el inmueble hipotecado fuere objeto de embargo, anotación o demanda, o sufre daños o desmejoras tales que no cubrieren el saldo del crédito y EL DEUDOR no efectuare ninguna amortización adecuada para que el saldo quede garantizado a juicio de EL ACREEDOR; **v)** A informar por escrito a EL ACREEDOR sobre cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien dado en garantía, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido tal evento; **vi)** Si EL DEUDOR, sin previa autorización escrita de EL ACREEDOR, vendiere, gravare o de cualquier modo dispusiere del inmueble dado en garantía, o lo diere en uso, arrendamiento, habitación, usufructo o anticresis o constituyere servidumbre sobre el mismo, o fuere embargado o secuestrado el inmueble, o celebrare cualquier tipo de contrato sobre el bien hipotecado sin autorización previa y escrita de EL ACREEDOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; **vii)** Si por cualquier causa no fuere inscrita la hipoteca que adelante se otorgará o fuere inscrita con prelación o grado diferente al convenido en la presente Escritura; **viii)** Si EL DEUDOR se negare a permitir la inspección o avalúo del bien hipotecado o a asumir el costo del avalúo del inmueble hipotecado que la entidad reguladora y supervisora de EL ACREEDOR pueda requerir.- Si EL DEUDOR faltare al cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley o en la presente Escritura, por cualquiera de esos hechos, sin perjuicio de los demás derechos que le corresponda y a voluntad de EL ACREEDOR, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo o plazos estipulados y exigir el pago de todo lo adeudado, lo cual se considerará líquidos y exigibles de inmediato, sin necesidad de esperar a su fecha de vencimiento.- Asimismo, es convenido que EL DEUDOR se obliga a asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la Escritura de Cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción en el Registro Público.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA: (RENUNCIAS):** Sin perjuicio de los derechos que le asisten bajo la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias, EL DEUDOR renuncia: a) Constitución en Mora: Al requerimiento para ser incurrido en



mora, la que se operará sin necesidad de notificación o requerimiento alguno judicial o extrajudicial, por el simple vencimiento del pago de uno o cualquiera de los desembolsos, pudiendo en este caso EL ACREEDOR declarar vencido el plazo de todo el crédito y reclamar el pago de todo lo adeudado; b) Certificación de Saldo Deudor: Al derecho de impugnar cualquier saldo deudor que le reclame EL ACREEDOR pues acepta como buenos, líquidos y exigibles en la vía ejecutiva el saldo deudor que EL ACREEDOR presente respecto a este contrato; c) Caso Fortuito o Fuerza Mayor: A las excepciones del caso fortuito y/o fuerza mayor cuyos riesgos asumen por imprevisibles o insuperables que fueren; d) Beneficio de Excusión: Al beneficio de que EL ACREEDOR persiga primero cualquier garantía constituida a su favor pues, éste podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR, conservando el derecho de perseguir antes, simultáneamente o después, la garantía constituida a su favor, conservando siempre los privilegios, las renunciaciones, la vía ejecutiva y todas las otras estipulaciones consignadas a su favor en el presente contrato, sin perjuicio de los demás derechos y acciones que corresponden conforme a la ley respectiva; e) Nombramiento de Peritos: Al derecho de nombrar peritos y en caso de subasta de los bienes embargados el justiprecio será tasado conforme al último estado de cuenta presentado por EL ACREEDOR. Cualquier avalúo que deba efectuarse periódicamente al inmueble para darle cumplimiento a regulaciones prudenciales correrá por cuenta de EL DEUDOR; quedando facultado EL BANCO para contratar al perito valuador; f) Subasta: En el caso de subasta de bienes inmuebles o derechos reales las posturas no bajen de los dos tercios del avalúo pues será buena cualquiera que se haga aún desde la primera subasta; g) Depositario: Al derecho de ser nombrado depositario de los bienes que se le embarguen por falta de pago recayendo este cargo en la persona que para tal efecto señale EL ACREEDOR; h) Retenciones Tributarias: Al derecho de realizar o formular retenciones en los pagos de intereses o abonos al principal por razón de impuestos o cargas de cualquier naturaleza que fuese que pudieren corresponder a EL ACREEDOR, pues son asumidos por EL DEUDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **UNDÉCIMA: (PÓLIZA DE SEGURO DE SEGURO DE VIDA DE SALDO DEUDOR)**: EL DEUDOR, para garantizar adicionalmente el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, se obliga a endosar en garantía –a favor de EL ACREEDOR- una Póliza de Seguro de Vida tomada con la Sociedad de Seguros de su entera elección (siempre que ésta se encuentre debidamente autorizada, supervisada y regulada bajo las leyes nicaragüenses); quedando a opción de EL ACREEDOR aceptar la póliza

por un monto equivalente a la cantidad desembolsada originalmente bajo este contrato: **a)**

Opciones: Para efectos de esta cláusula, EL ACREEDOR ofrece a EL DEUDOR las siguientes

opciones: **Opción I:** EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR, por la cantidad equivalente al monto de este contrato, presenta a éste la Póliza de Seguro de Vida que ha tomado directamente con la sociedad de seguros

Comentado [U4]: ESTE ESPACIO SE LLENARÁ SOLAMENTE SI EL DEUDOR OPTA POR LA OPCION I.

[REDACTED]. Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato.- **Opción II:** EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR por la cantidad equivalente al monto de este contrato, decide hacer uso de la facilidad brindada por EL ACREEDOR, adhiriéndose a la póliza colectiva de seguro de vida que EL ACREEDOR ha contratado con la institución [REDACTED], para facilitar el cumplimiento de la presente obligación.

Comentado [U5]: ESTE ESPACIO SE LLENARÁ SOLAMENTE SI EL DEUDOR OPTA POR LA OPCION II.

Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, su afiliación a la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato. EL DEUDOR confiesa recibir en este acto los documentos relativos a la Póliza de Seguro a la que se adhirió voluntariamente descrita en el numeral precedente. Esta obligación de entrega de la póliza, sólo corre a cargo de EL ACREEDOR cuando EL DEUDOR no hubiere tomado directamente su propia póliza con su Sociedad de Seguros.- **Opción Elegida:** EL DEUDOR en este acto elige la opción **III (II); b)** Beneficiario: Que

Comentado [U6]: AQUÍ DEBERÁ INDICARSE LA OPCION POR LA QUE OPTÓ EL CLIENTE I ó II.

EL DEUDOR deberá nombrar como primer y único beneficiario de dicha póliza, con carácter irrevocable, a EL ACREEDOR para que en caso de siniestro, la Sociedad de Seguros le pague directamente a EL ACREEDOR el saldo insoluto del presente contrato a la fecha del siniestro, sin necesidad de gestión alguna y/o autorización de EL DEUDOR; **c) Autorización para cobro del Seguro:** Que como consecuencia del endoso de la Póliza de Seguro arriba indicada, EL ACREEDOR deberá quedar facultado en dicha Póliza para que, en caso de siniestro o muerte

de EL DEUDOR, pueda aquél reclamar –como primer beneficiario-, el pago total de la indemnización hecha por la Sociedad de Seguros, mismo que será aplicado a la cancelación de las obligaciones pendientes de pago, resultantes del presente contrato. En caso que quedare un remanente, la Compañía Aseguradora, previa autorización de parte de EL ACREEDOR, podrá entregar el saldo a los segundos beneficiarios designados por EL DEUDOR en la Póliza;

**d) Arreglos con la Aseguradora:** Que por lo anterior, EL ACREEDOR se constituye, en su carácter de primer beneficiario de la Póliza, en el único y exclusivo representante de EL DEUDOR para los efectos de reclamos y negociaciones con la Sociedad de Seguros, relativas al cumplimiento -por parte de la misma-, de los términos de la Póliza en mención; por lo que, desde este momento, EL DEUDOR acepta cualquier resolución que se derive de las gestiones de reclamo llevadas a efectos por EL ACREEDOR con la Sociedad de Seguros; **e) Costo de la**

**Póliza**: **[Opción I:** En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción I, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza de seguro y de sus sucesivas renovaciones serán asumidas y pagada directamente por EL DEUDOR a la Sociedad de Seguros, entendiéndose que no formarán parte del presente financiamiento]. **[Opción II:** En

caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción II, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza será el establecido en la cláusula segunda de este contrato; **f) Negativa de la Aseguradora:** Que la negativa de la Sociedad Aseguradora a aceptar la cesión o endoso de la póliza dada en garantía a EL ACREEDOR, facultará a éste a dar por terminado anticipadamente el presente contrato y a exigir la cancelación inmediata de las obligaciones pendientes de pago.-Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DUODÉCIMA:**

**(ESTIPULACIONES GENERALES)**: Las partes contratantes convienen: **a) Anulación Parcial**: EL DEUDOR acepta que la eventual nulidad judicial de alguna cláusula del presente contrato no invalidará el resto del contrato ni será impedimento para exigir el cumplimiento de las obligaciones o la ejecución de las garantías contenidas en el mismo; **b) No Renuncia de Derechos**: EL DEUDOR acepta que el hecho de que EL ACREEDOR no exija el exacto cumplimiento de las obligaciones pactadas en este contrato, no implica, ni podrá reputarse, como una modificación, aceptación o renuncia a los términos, condiciones y derechos aquí acordados; **c) Enmiendas**: El presente contrato no podrá ser modificado unilateralmente por ninguna de las partes contratantes. Asimismo, en ningún caso se producirá la enmienda tácita del presente contrato requiriéndose de un acuerdo expreso y escrito, el cual, deberá contener un

nuevo y detallado calendario de pago, en caso que la enmienda contractual afectare el existente; **d) Reclamos:** EL DEUDOR confiesa haber sido informado del derecho legal que le asiste para presentar reclamos a EL ACREEDOR por los servicios financieros brindados por éste, y a obtener respuestas oportunas por reclamos derivados de cobros indebidos o por las disposiciones contenidas en las leyes y regulaciones pertinentes, así como en el presente contrato. En caso de no obtener respuesta oportuna o favorable de EL ACREEDOR, Contacto para reclamo con EL ACREEDOR: \_\_\_\_\_.-EL DEUDOR podrá presentar su reclamo administrativo ante la dirección de atención a las personas usuarias de servicios financieros de la Superintendencia de Bancos (SIBOIF), órgano regulador y supervisor de EL ACREEDOR. Contacto para reclamo ante (SIBOIF): \_\_\_\_\_ (teléfono, dirección física y electrónica); **e) Cesión:** Que en cualquier momento el presente crédito podrá ser cedido por EL ACREEDOR, en garantía o en propiedad, a favor de cualquier persona, natural o jurídica, siendo expresamente entendido y convenido: i) que en caso de cesión de este crédito bastará una simple comunicación escrita por parte de EL ACREEDOR; ii) que en ningún caso dicha cesión modificará los términos y condiciones del presente contrato; iii) que pendiente la comunicación que se haga a EL DEUDOR cualquier pago que éste efectúe al acreedor original se tendrá por bueno y tendrá un efecto liberatorio.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA TERCERA: (CONFESIONES):** EL DEUDOR declara: **a) Información Precontractual:** EL DEUDOR confiesa haber sido debidamente informado por EL ACREEDOR, en forma clara, completa, oportuna y adecuada, sobre los alcances y consecuencias de los servicios financieros contratados bajo el presente documento. En particular, EL DEUDOR confiesa haber recibido previamente el formulario contractual y la información relativa a tasas de interés, comisiones y gastos que resultarán de la celebración de este contrato; **b) Recibo de Ejemplar del Contrato:** EL DEUDOR confiesa recibir en este acto, de EL ACREEDOR y de manera totalmente gratuita, un tanto del mismo tenor del presente contrato y de sus anexos. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de pérdida o destrucción del tanto facilitado a EL DEUDOR, éste tendrá derecho a reclamar y obtener prueba documental que le permita acreditar la suscripción del presente contrato. En tal supuesto, EL ACREEDOR podrá establecer una tasa por la facilitación de esta segunda copia del contrato, según el tarifario establecido y vigente al momento de la solicitud; **c) Confesión de haber recibido Resumen Informativo:** EL DEUDOR confiesa haber recibido copia del Resumen Informativo referido en las cláusulas precedentes, el cual le fue

entregado para su lectura, que se absolvieron sus dudas y que firma con conocimiento pleno de las condiciones establecidas en dicho documento y en el presente contrato.- Interviene ahora EL DEUDOR Y EL FIADOR SOLIDARIO E INCONDICIONAL y dice: **DÉCIMA CUARTA: (FIANZA SOLIDARIA E INCONDICIONAL)**: Por su parte declara EL DEUDOR, que para garantizar el pago de la obligación contraída con su ACREEDOR, constituye como FIADOR (es) SOLIDARIO (s), al (los) Señor (es) \_\_\_\_\_, quien (es) estando en el acto declara (n) de forma voluntaria con su (s) firma (s) en el presente contrato todas las obligaciones contenidas en la forma, modos y condiciones que se establecen en este instrumento, aceptando que esta solidaridad no se disolverá por el hecho de recibir EL ACREEDOR parte o abonos en pago del principal e intereses aún después de vencido el plazo o porque el plazo sea prorrogado legal o contractualmente al (los) DEUDOR (es), quedando entendido que esta solidaridad subsistirá hasta el día en que la obligación sea satisfecha y cancelada completamente a EL ACREEDOR.- Retoma su exposición EL DEUDOR y dice **DÉCIMA QUINTA: (LEY APLICABLE)**: El presente crédito se regirá supletoriamente por la Ley número quinientos sesenta y uno (No. 561), "Ley General de Bancos Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, por ser EL ACREEDOR una institución financiera debidamente registrada ante la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).- **DÉCIMA SEXTA: (AUTORIZACIÓN MODELO DE CONTRATO)**: En cumplimiento de lo preceptuado por el artículo treinta y cinco (35) de la Ley Número ochocientos cuarenta y dos (No. 842), "Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias" (La Gaceta, Diario Oficial No. 129, del 11 de julio de dos mil trece, y Norma de Transparencia Número CD SIBOIF siete nueve seis guión uno guión Agosto treinta dos mil trece (No. CD SIBOIF 796 1 AGOST30 2013), el presente modelo de contrato ha sido autorizado el ente regulador de EL ACREEDOR, la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF.- **DÉCIMA SÉPTIMA: (ORIGEN DE FONDOS)**: El presente crédito [es] [no es] financiado con fondos intermediados.- Exponen conjuntamente EL ACREEDOR y EL DEUDOR y dicen: **DÉCIMA OCTAVA: (ACEPTACION)**: Que en el carácter con que comparecen aceptan los términos y condiciones, obligaciones y estipulaciones contenidas en las cláusulas precedentes, así como las garantías otorgadas a favor de EL ACREEDOR.- El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista: **a)** Título de dominio de la propiedad hipotecada por medios del presente instrumento público; **b)** Certificación emitida por \_\_\_\_\_, del Registro Público de la

Propiedad del Departamento de \_\_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_\_, que indica que la propiedad hipotecada por medio del presente instrumento público se encuentra libre de todo tipo de gravamen o anotación; **c)** Solvencia Municipal emitida por \_\_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_\_, la cual indica que la propiedad hipotecada se encuentra al día en el pago de los impuestos prediales, la cual inserto íntegramente a continuación: \_\_\_\_\_. Hasta aquí la inserción, la cual es conforme con su original.- Así se expresaron los comparecientes bien instruido por mí, el Notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto; de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. Y leída que fue por mí, el Notario, íntegramente la presente Escritura al compareciente, la encontré conforme, aprobé, ratifiqué y firmé conmigo, el Notario, que doy fe de lo relacionado.-

**TERCER CONTRATO: MUTUO CON HIPOTECA, ENDOSO DE SEGUROS Y PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL**

**ESCRITURA NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_-) (MUTUO GARANTIZADO CON HIPOTECA, PÓLIZA DE SEGURO Y PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL):** En la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil\_\_\_\_\_.- **ANTE MÍ:** \_\_\_\_\_, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, de este domicilio y residencia, identificado con la cédula de identidad número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) y autorizado para ejercer el notariado por la Corte Suprema de Justicia durante un quinquenio que vencerá el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil\_\_\_\_\_, comparecen los Señores \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_.- El suscrito notario da fe de conocer personalmente al primero de los comparecientes y que éste tiene, a su juicio, la capacidad civil para obligarse y contratar, en especial, para la celebración del presente acto, en el que comparecen en la forma siguiente: **I)** El señor \_\_\_\_\_ actúa nombre y representación de la entidad denominada "**FINANCIERA FUNDESER, SOCIEDAD ANÓNIMA**", lo que me demuestra con los siguientes documentos que acreditan la existencia de la Sociedad y su personería y son: **A) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO SIETE (07).- CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD ANÓNIMA Y APROBACIÓN DE ESTATUTOS**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, República de Nicaragua, a las doce del mediodía del diecisiete de febrero del año dos

mil catorce, ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua; un testimonio de la cual se encuentra debidamente inscrito bajo el Número: cuarenta y seis mil ciento cuarenta y siete guión B cinco (46,147-B5), Página: cientos noventa y uno a cuatrocientos treinta y siete (191-437), Tomo: mil doscientos sesenta y cinco guión B cinco (1265-B5), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **B) INSCRIPCIÓN REGISTRAL COMO COMERCIANTE**, que doy fe de tener a la vista, inscrita bajo el Número ochenta y tres mil trescientos sesenta y cuatro (83.364); Páginas doscientos cincuenta y uno pleca doscientos cincuenta y cinco (251/255); Tomo ciento veintitrés (123) del Libro Primero de Comerciantes; **C) INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE JUNTA DIRECTIVA**, que doy fe de tener a la vista, mediante Escritura Pública Número Diecisiete, Protocolización de Documentos Relativos a Aceptación de Nombramiento de Directores y Vigilante de Financiera Fundeser, Sociedad Anónima, autorizada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del veintitrés de junio de dos mil catorce ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua, un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número 25.541-B2, Páginas 132/142, Tomo 850-B2 del Libro de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **D) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO VEINTIUNO, PROTOCOLIZACIÓN DE RESOLUCIÓN DE AUTORIZACIÓN PARA INICIAR OPERACIONES COMO SOCIEDAD FINANCIERA**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, a la una de la tarde del seis de octubre de dos mil catorce, ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito bajo el Número veintiséis mil doscientos guión B dos (26,200-B2), Páginas ciento cincuenta y seis pleca ciento sesenta y uno (156/161), Tomo ochocientos cincuenta y ocho guión B dos (858-B2), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **F) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \_\_\_\_ (\_\_\_\_), PODER ESPECIAL**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, a las \_\_\_\_ de la \_\_\_\_ del \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_ ante los oficios notariales de \_\_\_\_ con domicilio y residencia en \_\_\_\_; un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número \_\_\_\_ (\_\_\_\_), Páginas \_\_\_\_ (\_\_\_\_), Tomo \_\_\_\_ (\_\_\_\_) del Libro Tercero de Poderes del Registro Público Mercantil del Departamento de \_\_\_\_.- El señor \_\_\_\_, en el carácter con que actúa será denominado en lo sucesivo del presente instrumento público como **EL ACREEDOR**;

II) El señor \_\_\_\_\_, actúa en su propio nombre y representación será denominado en lo sucesivo de este instrumento público como **EL DEUDOR**.- El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista los documentos con que los comparecientes acreditan su personería y que éstos les facultan en forma amplia y suficiente para la celebración del presente acto, toda vez que no existe en los mismos restricciones o prohibiciones que les impidan la celebración de este instrumento público.- Expone **EL DEUDOR** y dice: **PRIMERA: (CONFESIÓN DE LA DEUDA, MONTO Y PLAZO):**[EL DEUDOR confiesa haber recibido de EL ACREEDOR, un crédito en calidad de mutuo por la cantidad de \_\_\_\_\_ córdobas (C\$\_\_\_\_\_), equivalente -en dólares estadounidenses- a la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_), según tipo de cambio oficial al día de hoy establecido por el Banco Central de Nicaragua, cantidad que destinará para \_\_\_\_\_.] [EL DEUDOR confiesa haber recibido de EL ACREEDOR, un crédito en calidad de mutuo por la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_), cantidad que **que** destinará para \_\_\_\_\_].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de una sola cuota de capital e intereses incluidos, de \_\_\_\_ córdobas (C\$\_\_\_\_\_).] [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de una sola cuota de capital e intereses incluidos, de \_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_)].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) cuotas [semanales, quincenales, mensuales], iguales, consecutivas y niveladas, de principal e intereses incluidos, de \_\_\_\_\_ córdobas (C\$\_\_\_\_\_) cada una. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR]. [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) cuotas [semanales, quincenales, mensuales], iguales, consecutivas y niveladas, de principal e intereses



incluidos, de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_) cada una. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) [semanas, quincenas o meses] contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas y por montos no iguales, de principal e intereses, conforme al **Resumen Informativo y Calendario de Pagos**. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].- [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) [semanas, quincenas o meses] contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas y por montos no iguales, de principal e intereses, conforme al **Resumen Informativo y Calendario de Pagos**. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].-

EL DEUDOR deberá pagar en cualquiera de las Cajas establecidas en las Sucursales, presentes o futuras, de EL ACREEDOR. Los pagos podrán efectuarse en efectivo o cheque de gerencia. EL ACREEDOR podrá, a su discrecionalidad, aceptar otro medio de pago distinto de los anteriores.- En ningún caso, el pago parcial de una cuota liberará a EL DEUDOR de su obligación de pagar la totalidad del monto correspondiente a la misma, ni modificará los términos del presente contrato.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SEGUNDA: TASA DE COSTO**

**EFFECTIVO ANUAL**): El costo financiero del presente crédito resulta de sumar los siguientes componentes siendo éstos las únicas cantidades que EL DEUDOR estará obligado a pagar: **I)**

**Intereses**: EL DEUDOR reconocerá a favor de EL ACREEDOR, por el crédito recibido, una tasa de interés corriente anual y fija del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_\_%), calculada sobre saldo deudor. El año se calculará sobre 360 días. En caso de mora, la cual se producirá por el simple retraso en el cumplimiento de sus obligaciones, EL DEUDOR pagará a EL ACREEDOR, una tasa de interés moratorio anual, sobre saldo vencido, del cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés corriente pactada, sobre las sumas vencidas, contados desde el inicio de la mora hasta su total cumplimiento. EL DEUDOR es advertido que incumplir el presente crédito origina mayores pagos de intereses y comisiones, además de ser reportado negativamente en la Central de Riesgos.- **II)**

**Comisiones y Gastos**: EL DEUDOR es informado y acepta pagar, en forma adicional a las cuotas mensuales de capital e intereses arriba señaladas, las siguientes cantidades: a) Comisión de Cierre: una cantidad única equivalente al dos por ciento (2%) del monto del presente contrato, la cual será pagada por EL DEUDOR [al momento del desembolso] [en forma diferida y por parte iguales, y se reflejará en el monto de la(s) cuota(s) a ser pagadas posteriormente por EL DEUDOR]. b) Gastos Legales: una cantidad única del uno por ciento (1%) del monto del presente contrato, la cual será pagada por EL DEUDOR mediante un pago único que se deducirá del monto a ser desembolsado a éste. **c) Gastos por afiliación a Póliza Colectiva de Seguro de Vida de Saldo Deudor**: en caso que el cliente optará por la afiliación a la póliza de vida colectiva de saldo deudor, una cantidad única de \_\_\_\_\_ (C\$\_\_\_\_\_), la cual se reflejará en el monto de las cuotas a ser pagadas. El costo de afiliación será el reflejado en este contrato. En caso que el monto desembolsado se pagará en una cuota única la presente afiliación se deducirá de los fondos desembolsados; d) Cobro Prejudicial: En caso que venciere la fecha de pago sin que EL DEUDOR realice un pago efectivo del mismo, EL ACREEDOR iniciará gestiones de cobro administrativo, por medio de su propio personal, y sin trasladar ningún costo a EL DEUDOR. En caso que EL DEUDOR mantuviere su situación de mora por treinta días calendario, EL ACREEDOR podrá decidir remitir el expediente de EL DEUDOR a cobro prejudicial. En tal supuesto, EL DEUDOR reconocerá y pagará a EL ACREEDOR los honorarios de abogados y/o gestores de cobro externos que contrate EL ACREEDOR para la gestión del cobro correspondiente, los que podrán ser de hasta el diez por ciento (10%) del saldo deudor recuperado.- Dichos gastos deberán ser el resultado de gestiones de cobro prejudicial efectivamente realizadas por los abogados y/o gestores

de cobro teniendo presente la cuantía del saldo deudor; ubicación de EL DEUDOR; gestiones de recuperación efectuadas y colaboración mostrada por EL DEUDOR.- En ningún caso EL ACREEDOR retendrá, en su propio beneficio, los gastos incurridos en tal concepto.- A solicitud de EL DEUDOR, EL ACREEDOR presentará a éste evidencia documental de tales gastos, los que deben ser coincidentes con los gastos trasladados a EL DEUDOR.- Adicionalmente, en caso que el expediente fuere remitido a cobro judicial, EL DEUDOR reconocerá a EL ACREEDOR, los gastos judiciales por la cuantía que resultare de la recuperación judicial, incluyendo costas procesales y honorarios legales.- Para efectos puramente informativos, EL ACREEDOR suministra a EL DEUDOR un **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** con el detalle de las tasas de intereses corriente y moratoria, comisiones y gastos que correrán por cuenta de éste según han sido establecidos en el presente instrumento público.- Por su carácter puramente informativo, este Resumen contendrá las mismas comisiones y gastos contenidos en este instrumento público.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **TERCERA: (MANTENIMIENTO DE VALOR)**: En caso que el presente crédito hubiere sido pactado en moneda córdoba, EL DEUDOR entiende y acepta que el mismo estará sujeto a mantenimiento de valor con respecto al dólar de los Estados Unidos de América. Por lo anterior, EL DEUDOR se obliga a pagar cualquier incremento en el pago que le corresponda por deslizamiento o devaluación que sufra la moneda córdoba con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, según tipo de cambio oficial establecido por el Banco Central de Nicaragua a la fecha del cumplimiento de cada pago pactado. El tipo de cambio oficial aplicado puede ser consultado, por EL DEUDOR, en la página web de dicha institución o en cualquiera de las sucursales de EL ACREEDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **CUARTA: (PAGO ANTICIPADO Y AMORTIZACIONES EXTRAORDINARIAS)**: EL DEUDOR, en cualquier momento, podrá efectuar pagos acelerados sobre las cuotas futuras que deba pagar a EL ACREEDOR, con la consecuente disminución en los saldos según corresponda. EL DEUDOR tendrá derecho a ser informado del nuevo saldo deudor resultante como consecuencia de haber efectuado cualquier pago acelerado a las cuotas que sea en deber. De igual forma, EL DEUDOR podrá optar por la cancelación total y anticipada del presente crédito, sin sujeción a ningún tipo de penalización por parte de EL ACREEDOR.- En tal supuesto, EL DEUDOR deberá pagar únicamente los intereses que se hubieren devengado a la fecha efectiva del pago.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **QUINTA: (IMPUTACIÓN DE PAGOS)**: EL DEUDOR acepta que todo pago que efectúe a EL ACREEDOR bajo el presente

crédito se imputará en el siguiente orden: **a)** gastos que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **b)** comisiones que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **c)** a los intereses moratorios que pudieran existir; **e)** a los intereses corrientes adeudados; **d)** al mantenimiento de valor; **e)** a la amortización al principal.- En cualquier momento, EL DEUDOR tendrá derecho a solicitar –a EL ACREEDOR- información relativa al estado de cumplimiento del presente contrato, incluyendo la información de sus saldos deudores y de los conceptos a que se hayan aplicado los pagos efectuados por él.- En caso de duda o inconformidad sobre la correcta u oportuna aplicación de sus pagos, EL DEUDOR es invitado a formular su consulta, queja o reclamo en la sucursal de EL ACREEDOR donde celebró el presente contrato y/o efectúa ordinariamente sus pagos. EL ACREEDOR estará obligado a atender su reclamo dentro del plazo establecido en la Ley Número Ochocientos Cuarenta y Dos (842), Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías, y su Normativa, o en cualquier otro plazo futuro señalado por la ley. Cada pago efectuado por EL DEUDOR se documentará con recibos emitidos por EL ACREEDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice:

**SEXTA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO):** EL DEUDOR entiende y acepta que EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo del Mutuo aquí otorgado y exigir el inmediato y total pago de la suma adeudada, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, pudiendo reclamar el pago total de lo adeudado, los daños y perjuicios, los gastos, trámites y honorarios causados para hacerle cumplir con sus obligaciones, en caso que EL DEUDOR cayere en una o varias de las siguientes situaciones: **a)** En caso de mora o incumplimiento de cualquier obligación bajo el presente contrato; **b)** Por cualquier declaración hecha por EL DEUDOR a EL ACREEDOR que resultare ser falsa, engañosa o maliciosa; **c)** Por destinar los fondos desembolsados por EL ACREEDOR para fines distintos de los establecidos en este contrato o para la comisión de cualquier actividad ilícita, incluyendo lavado de dinero y/o financiamiento al terrorismo; **d)** Por quiebra, insolvencia o concurso de acreedores de EL DEUDOR; **e)** Por el mero hecho de que un tercero entablare ejecución judicial en contra de EL DEUDOR y dicha ejecución, a juicio de EL ACREEDOR, afectare su capacidad para honrar el presente contrato; **f)** Por no comunicar inmediatamente por escrito a EL ACREEDOR de cualquier circunstancia o hecho que, de acuerdo al buen juicio de EL ACREEDOR, pudiera tener un efecto adverso en la capacidad de pago de parte de EL DEUDOR, o en su habilidad de cumplir fielmente con todas las obligaciones contenidas en el presente contrato; **g)** Si hubieren claros indicios de

operaciones inusuales o sospechosas realizadas por EL DEUDOR (inclusive con fondos propios) que induzcan a presumir la comisión del delito de lavado de dinero y de otras actividades ilícitas, incluida la del terrorismo; **h)** Si EL DEUDOR ocultare su domicilio o no pudiere ser localizado en el domicilio señalado, y/o cambiare la dirección de su domicilio y no fuere notificada la misma a EL ACREEDOR o, cuando habiendo informado sobre la nueva dirección, fuere imposible ubicarla; **i)** Si EL DEUDOR fuere privado de su libertad en ocasión de la investigación de delitos o faltas que afecten su capacidad de pago; **j)** Por deterioro de la solvencia económica de EL DEUDOR, motivado por adeudos contraídos que afecten su capacidad de pago; **k)** Por la negativa de EL DEUDOR a tomar y/o renovar la póliza requerida por EL ACREEDOR y/o endosarla en garantía a favor de éste, en su carácter de primer beneficiario de la misma; **l)** Por destrucción, deterioro o pérdida de la hipoteca o prenda si ésta no fuere sustituida por otra de igual valor a satisfacción de EL ACREEDOR; **m)** Por la negativa de EL DEUDOR a exhibir el bien hipotecado o pignorado a requerimiento de EL ACREEDOR, para fines de inspección o avalúo; **n)** Por efectuar con terceros negocios jurídicos sobre los bienes hipotecados o pignorados sin el consentimiento del acreedor; **o)** Por la negativa de EL DEUDOR a permitir la inspección del bien hipotecado o pignorado a efectos de su inspección o avalúo.- Es expresamente convenido que EL DEUDOR estará asistido del mismo derecho para terminar unilateralmente el presente contrato, en caso que EL ACREEDOR incumpliere cualquiera de sus obligaciones establecidas en el mismo. En tal supuesto, EL DEUDOR deberá cancelar en forma inmediata el saldo deudor que hubiere a su cargo y que apareciere reflejado en la contabilidad de EL ACREEDOR, con los intereses devengados a la fecha y sin incurrir en ningún tipo de penalización por terminación anticipada del contrato.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SÉPTIMA: (DOMICILIO):** EL DEUDOR para cualquier efecto jurídico, incluyendo cualquier acción prejudicial o judicial que deba promover EL ACREEDOR en su contra como consecuencia del incumplimiento del presente contrato, señala el siguiente domicilio: \_\_\_\_\_.- EL DEUDOR declara ser éste su lugar habitual de residencia y el que usa en todos sus contratos y negocios. EL DEUDOR acepta como válida cualquier notificación, judicial o extrajudicial, que le haga EL ACREEDOR en la última dirección de su domicilio señalada.- EL DEUDOR entiende y acepta que el juez del domicilio arriba señalado será competente para conocer de las acciones que EL ACREEDOR promueva en su contra. En caso que la demanda excediere la cuantía del juez antes referido, deberá conocer el

juez superior jerárquico de aquél, en atención a la cuantía y territorialidad de la demanda. Todo lo anterior, conforme lo establecido en el artículo ochenta y cuatro (84) de la Ley quinientos sesenta y uno (561), "Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros".- EL DEUDOR se obliga a notificar por escrito a EL ACREEDOR cualquier cambio de domicilio, en un plazo no mayor de cinco días hábiles después de ocurrido éste. Expone EL DEUDOR y dice: **OCTAVA: (CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA):** Que con la finalidad de garantizar todas y cada una de las obligaciones contraídas por EL DEUDOR con EL ACREEDOR bajo el presente instrumento público, así como el pago del principal adeudado, intereses, comisiones, servicios, gastos y/o cualquier otra cantidad adeudada a EL ACREEDOR incluyendo las costas judiciales y extrajudiciales, por el presente instrumento público constituye a favor de EL ACREEDOR, **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** sobre el inmueble que describe a continuación, en el entendido que dicha hipoteca incluirá todas las mejoras presentes y futuras existentes o por existir en las fincas hipotecadas, así como las servidumbres y cualquier otro derecho constituido a favor del inmueble hipotecado por medio del presente instrumento público: \_\_\_\_\_ ubicada en la Comarca de \_\_\_\_\_, Municipio de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, la cual contiene mejoras consistentes en \_\_\_\_\_.- Dicha finca tiene una extensión superficial de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), equivalentes a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), comprendida dentro los siguientes linderos particulares: NORTE:\_\_\_\_\_; SUR:\_\_\_\_\_; ESTE:\_\_\_\_\_; OESTE:\_\_\_\_\_.- Es título de dominio la Escritura Pública \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, ante los oficios del Notario\_\_\_\_\_, del domicilio y residencia de\_\_\_\_\_, cuyo testimonio se encuentra inscrito bajo el NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), TOMO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), FOLIOS \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), ASIENTO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de la COLUMNA DE INSCRIPCIONES, SECCION DE DERECHOS REALES, LIBRO DE PROPIEDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE\_\_\_\_\_.- **NOVENA: (ESTIPULACIONES ESPECIALES RESPECTO DE LA HIPOTECA):** Que sin perjuicio de cualquier otro derecho que le asista bajo el presente instrumento público, EL ACREEDOR quedará facultado para terminar anticipadamente el presente contrato y exigir el pago inmediato de cualquier saldo deudor en caso que EL DEUDOR: **i)** Se retrasare en el pago de una sola cuota de amortización del principal o los intereses; **ii)** Efectuare en el inmueble que adelante se hipotecará, sin permiso escrito y previo de EL ACREEDOR, modificaciones o trabajos que afecten la seguridad, funcionalidad, productividad o arquitectura del mismo; **iii)** No permitiere

inspeccionar el inmueble que se hipoteca, sea a EL ACREEDOR o los funcionarios de la institución que suministre a éste los fondos para el desembolso del presente crédito, con el objeto de cumplir con las medidas de control que EL ACREEDOR estima a bien ejecutar para asegurar el uso apropiado del bien pignorado; **iv)** Si el inmueble hipotecado fuere objeto de embargo, anotación o demanda, o sufiere daños o desmejoras tales que no cubrieren el saldo del crédito y EL DEUDOR no efectuare ninguna amortización adecuada para que el saldo quede garantizado a juicio de EL ACREEDOR; **v)** A informar por escrito a EL ACREEDOR sobre cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien dado en garantía, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido tal evento; **vi)** Si EL DEUDOR, sin previa autorización escrita de EL ACREEDOR, vendiere, gravare o de cualquier modo dispusiere del inmueble dado en garantía, o lo diere en uso, arrendamiento, habitación, usufructo o anticresis o constituyere servidumbre sobre el mismo, o fuere embargado o secuestrado el inmueble, o celebrare cualquier tipo de contrato sobre el bien hipotecado sin autorización previa y escrita de EL ACREEDOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; **vii)** Si por cualquier causa no fuere inscrita la hipoteca que adelante se otorgará o fuere inscrita con prelación o grado diferente al convenido en la presente Escritura; **viii)** Si EL DEUDOR se negare a permitir la inspección o avalúo del bien hipotecado o a asumir el costo del avalúo del inmueble hipotecado que la entidad reguladora y supervisora de EL ACREEDOR pueda requerir.- Si EL DEUDOR faltare al cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley o en la presente Escritura, por cualquiera de esos hechos, sin perjuicio de los demás derechos que le corresponda y a voluntad de EL ACREEDOR, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo o plazos estipulados y exigir el pago de todo lo adeudado, lo cual se considerará líquidos y exigibles de inmediato, sin necesidad de esperar a su fecha de vencimiento.- Asimismo, es convenido que EL DEUDOR se obliga a asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la Escritura de Cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción en el Registro Público.- Expone EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA: (PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL):** Que para garantizar el pago de los saldos deudores, intereses, comisiones, gastos, honorarios y costas procesales que pudieren resultar del presente contrato, constituye a favor de EL ACREEDOR **PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL** sobre los bienes que identifica a continuación: \_\_\_\_\_.- EL DEUDOR acredita su titularidad sobre los bienes pignorados con el

título de dominio siguiente: \_\_\_\_\_ EL DEUDOR, sin perjuicio de cualquier otra disposición que resultare de la ley, se obliga especialmente: **a)** A conservar a nombre de EL ACREEDOR, la posesión del bien pignorado, estando obligado a realizar por su cuenta los servicios de mantenimiento y conservación a fin de mantenerlos en perfecto estado; **b)** A abstenerse de desplazar o trasladar los bienes pignorados hacia un lugar distinto de donde se encuentran actualmente en explotación, siendo tal lugar el siguiente: \_\_\_\_\_; **c)** A informar por escrito a EL ACREEDOR sobre cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien dado en garantía prendaria, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido tal evento; **d)** A permitir inspecciones en el lugar donde se encontrare el bien pignorado y a cumplir con todas las medidas de control que EL ACREEDOR para asegurar el uso apropiado del bien pignorado; **e)** A abstenerse de celebrar cualquier tipo de contrato sobre el bien pignorado sin autorización previa y escrita de EL ACREEDOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; **f)** A que en caso cambiaren de domicilio, informar por escrito a EL ACREEDOR, señalando la nueva dirección; **g)** A reconocer que el privilegio del EL ACREEDOR se extiende a la indemnización proveniente en caso de expropiación o de siniestro; **h)** A que la presente PRENDA AGRARIA o INDUSTRIAL se rija, supletoriamente, por la Ley especial en la materia.- **i)** A asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la Cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción si procediere conforme a la ley; **j)** Que para los efectos de garantía de los intereses, gastos, honorarios y costas, el bien prendado responderá hasta por otro tanto del monto del límite del crédito; **k)** Que para la ejecución se tendrá como justiprecio del mismo el valor que EL ACREEDOR señalare, previa valoración de perito, hecho que deberá constar en el expediente; **l)** Al derecho de pedir la reducción de la prenda por causa de abonos; **m)** Si al momento de la adjudicación el bien pignorado no cubre el monto adeudado, EL ACREEDOR podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR; **n)** EL DEUDOR acepta en este acto el nombramiento que se le hace como depositario de los bienes pignorados, asumiendo expresamente todas las responsabilidades y deberes provenientes y consecuentes del ejercicio del cargo de depositario.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **UNDÉCIMA: (RENUNCIAS):** Sin perjuicio de los derechos que le asisten bajo la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias, EL DEUDOR renuncia: a) Constitución en Mora: Al requerimiento para ser incurrido en mora, la que se operará sin necesidad de notificación o requerimiento



alguno judicial o extrajudicial, por el simple vencimiento del pago de uno o cualquiera de los desembolsos, pudiendo en este caso EL ACREEDOR declarar vencido el plazo de todo el crédito y reclamar el pago de todo lo adeudado; b) Certificación de Saldo Deudor: Al derecho de impugnar cualquier saldo deudor que le reclame EL ACREEDOR pues acepta como buenos, líquidos y exigibles en la vía ejecutiva el saldo deudor que EL ACREEDOR presente respecto a este contrato; c) Caso Fortuito o Fuerza Mayor: A las excepciones del caso fortuito y/o fuerza mayor cuyos riesgos asumen por imprevisibles o insuperables que fueren; d) Beneficio de Excusión: Al beneficio de que EL ACREEDOR persiga primero cualquier garantía constituida a su favor pues, éste podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR, conservando el derecho de perseguir antes, simultáneamente o después, la garantía constituida a su favor, conservando siempre los privilegios, las renunciaciones, la vía ejecutiva y todas las otras estipulaciones consignadas a su favor en el presente contrato, sin perjuicio de los demás derechos y acciones que corresponden conforme a la ley respectiva; e) Nombramiento de Peritos: Al derecho de nombrar peritos y en caso de subasta de los bienes embargados el justiprecio será tasado conforme al último estado de cuenta presentado por EL ACREEDOR. Cualquier avalúo que deba efectuarse periódicamente al inmueble para darle cumplimiento a regulaciones prudenciales correrá por cuenta de EL DEUDOR; quedando facultado EL BANCO para contratar al perito valuador; f) Subasta: En el caso de subasta de bienes inmuebles o derechos reales las posturas no bajen de los dos tercios del avalúo pues será buena cualquiera que se haga aún desde la primera subasta; g) Depositario: Al derecho de ser nombrado depositario de los bienes que se le embarguen por falta de pago recayendo este cargo en la persona que para tal efecto señale EL ACREEDOR; h) Retenciones Tributarias: Al derecho de realizar o formular retenciones en los pagos de intereses o abonos al principal por razón de impuestos o cargas de cualquier naturaleza que fuese que pudieren corresponder a EL ACREEDOR, pues son asumidos por EL DEUDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DUODÉCIMA: (PÓLIZA DE SEGURO DE SEGURO DE VIDA DE SALDO DEUDOR)**: EL DEUDOR, para garantizar adicionalmente el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, se obliga a endosar en garantía –a favor de EL ACREEDOR- una Póliza de Seguro de Vida tomada con la Sociedad de Seguros de su entera elección (siempre que ésta se encuentre debidamente autorizada, supervisada y regulada bajo las leyes nicaragüenses); quedando a opción de EL ACREEDOR aceptar la póliza por un monto equivalente a la cantidad desembolsada originalmente bajo este

contrato: **a) Opciones:** Para efectos de esta cláusula, EL ACREEDOR ofrece a EL DEUDOR las siguientes opciones: **Opción I:** EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR, por la cantidad equivalente al monto de este contrato, presenta a éste la Póliza de Seguro de Vida que ha tomado directamente con la sociedad de seguros

Comentado [U7]: ESTE ESPACIO SE LLENARÁ SOLAMENTE SI EL DEUDOR OPTA POR LA OPCION I.

[REDACTED]. Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato.- **Opción II:** EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR por la cantidad equivalente al monto de este contrato, decide hacer uso de la facilidad brindada por EL ACREEDOR, adhiriéndose a la póliza colectiva de seguro de vida que EL ACREEDOR ha contratado con la institución [REDACTED], para facilitar el cumplimiento de la presente obligación.

Comentado [U8]: ESTE ESPACIO SE LLENARÁ SOLAMENTE SI EL DEUDOR OPTA POR LA OPCION II.

Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, su afiliación a la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato. EL DEUDOR confiesa recibir en este acto los documentos relativos a la Póliza de Seguro a la que se adhirió voluntariamente descrita en el numeral precedente. Esta obligación de entrega de la póliza, sólo corre a cargo de EL ACREEDOR cuando EL DEUDOR no hubiere tomado directamente su propia póliza con su Sociedad de Seguros.- **Opción Elegida:** EL DEUDOR en este acto elige la opción **II** **b) Beneficiario:** Que

Comentado [U9]: AQUÍ DEBERÁ INDICARSE LA OPCION POR LA QUE OPTÓ EL CLIENTE I ó II.

EL DEUDOR deberá nombrar como primer y único beneficiario de dicha póliza, con carácter irrevocable, a EL ACREEDOR para que en caso de siniestro, la Sociedad de Seguros le pague directamente a EL ACREEDOR el saldo insoluto del presente contrato a la fecha del siniestro, sin necesidad de gestión alguna y/o autorización de EL DEUDOR; **c) Autorización para cobro del Seguro:** Que como consecuencia del endoso de la Póliza de Seguro arriba indicada, EL ACREEDOR deberá quedar facultado en dicha Póliza para que, en caso de siniestro o muerte de EL DEUDOR, pueda aquél reclamar –como primer beneficiario-, el pago total de la

indemnización hecha por la Sociedad de Seguros, mismo que será aplicado a la cancelación de las obligaciones pendientes de pago, resultantes del presente contrato. En caso que quedare un remanente, la Compañía Aseguradora, previa autorización de parte de EL ACREEDOR, podrá entregar el saldo a los segundos beneficiarios designados por EL DEUDOR en la Póliza;

**d) Arreglos con la Aseguradora:** Que por lo anterior, EL ACREEDOR se constituye, en su carácter de primer beneficiario de la Póliza, en el único y exclusivo representante de EL DEUDOR para los efectos de reclamos y negociaciones con la Sociedad de Seguros, relativas al cumplimiento -por parte de la misma-, de los términos de la Póliza en mención; por lo que, desde este momento, EL DEUDOR acepta cualquier resolución que se derive de las gestiones de reclamo llevadas a efectos por EL ACREEDOR con la Sociedad de Seguros; **e) Costo de la Póliza:** **[Opción I:** En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción I, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza de seguro y de sus sucesivas renovaciones serán asumidas y pagada directamente por EL DEUDOR a la Sociedad de Seguros, entendiéndose que no formarán parte del presente financiamiento]. **[Opción II:** En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción II, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza será el establecido en la cláusula segunda de este contrato; **f) Negativa de la Asegurador:** Que la negativa de la Sociedad Aseguradora a aceptar la cesión o endoso de la póliza dada en garantía a EL ACREEDOR, facultará a éste a dar por terminado anticipadamente el presente contrato y a exigir la cancelación inmediata de las obligaciones pendientes de pago.-Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA TERCERA: (ESTIPULACIONES GENERALES):** Las partes contratantes convienen: **a) Anulación Parcial:** EL DEUDOR acepta que la eventual nulidad judicial de alguna cláusula del presente contrato no invalidará el resto del contrato ni será impedimento para exigir el cumplimiento de las obligaciones o la ejecución de las garantías contenidas en el mismo; **b) No Renuncia de Derechos:** EL DEUDOR acepta que el hecho de que EL ACREEDOR no exija el exacto cumplimiento de las obligaciones pactadas en este contrato, no implica, ni podrá reputarse, como una modificación, aceptación o renuncia a los términos, condiciones y derechos aquí acordados; **c) Enmiendas:** El presente contrato no podrá ser modificado unilateralmente por ninguna de las partes contratantes. Asimismo, en ningún caso se producirá la enmienda tácita del presente contrato requiriéndose de un acuerdo expreso y escrito, el cual, deberá contener un nuevo y detallado calendario de pago, en caso que la enmienda contractual afectare el

existente; **d) Reclamos:** EL DEUDOR confiesa haber sido informado del derecho legal que le asiste para presentar reclamos a EL ACREEDOR por los servicios financieros brindados por éste, y a obtener respuestas oportunas por reclamos derivados de cobros indebidos o por las disposiciones contenidas en las leyes y regulaciones pertinentes, así como en el presente contrato. En caso de no obtener respuesta oportuna o favorable de EL ACREEDOR, Contacto para reclamo con EL ACREEDOR:\_\_\_\_\_.-EL DEUDOR podrá presentar su reclamo administrativo ante la dirección de atención a las personas usuarias de servicios financieros de la Superintendencia de Bancos (SIBOIF), órgano regulador y supervisor de EL ACREEDOR. Contacto para reclamo ante (SIBOIF): \_\_\_\_\_ (teléfono, dirección física y electrónica); **e) Cesión:** Que en cualquier momento el presente crédito podrá ser cedido por EL ACREEDOR, en garantía o en propiedad, a favor de cualquier persona, natural o jurídica, siendo expresamente entendido y convenido: i) que en caso de cesión de este crédito bastará una simple comunicación escrita por parte de EL ACREEDOR; ii) que en ningún caso dicha cesión modificará los términos y condiciones del presente contrato; iii) que pendiente la comunicación que se haga a EL DEUDOR cualquier pago que éste efectúe al acreedor original se tendrá por bueno y tendrá un efecto liberatorio.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA CUARTA: (CONFESIONES):** EL DEUDOR declara: **a) Información Precontractual:** EL DEUDOR confiesa haber sido debidamente informado por EL ACREEDOR, en forma clara, completa, oportuna y adecuada, sobre los alcances y consecuencias de los servicios financieros contratados bajo el presente documento. En particular, EL DEUDOR confiesa haber recibido previamente el formulario contractual y la información relativa a tasas de interés, comisiones y gastos que resultarán de la celebración de este contrato; **b) Recibo de Ejemplar del Contrato:** EL DEUDOR confiesa recibir en este acto, de EL ACREEDOR y de manera totalmente gratuita, un tanto del mismo tenor del presente contrato y de sus anexos. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de pérdida o destrucción del tanto facilitado a EL DEUDOR, éste tendrá derecho a reclamar y obtener prueba documental que le permita acreditar la suscripción del presente contrato. En tal supuesto, EL ACREEDOR podrá establecer una tasa por la facilitación de esta segunda copia del contrato, según el tarifario establecido y vigente al momento de la solicitud; **c) Confesión de haber recibido Resumen Informativo:** EL DEUDOR confiesa haber recibido copia del Resumen Informativo referido en las cláusulas precedentes, el cual le fue entregado para su lectura, que se absolvió sus dudas y que firma con conocimiento pleno de

las condiciones establecidas en dicho documento y en el presente contrato.- **DÉCIMA QUINTA:**

**(LEY APLICABLE):** El presente crédito se registrá supletoriamente por la Ley número quinientos sesenta y uno (No. 561), "Ley General de Bancos Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, por ser EL ACREEDOR una institución financiera debidamente registrada ante la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).- **DÉCIMA SEXTA:**

**(AUTORIZACIÓN MODELO DE CONTRATO):** En cumplimiento de lo preceptuado por el artículo treinta y cinco (35) de la Ley Número ochocientos cuarenta y dos (No. 842), "Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias" (La Gaceta, Diario Oficial No. 129, del 11 de julio de dos mil trece, y Norma de Transparencia Número CD SIBOIF siete nueve seis guión uno guión Agosto treinta dos mil trece (No. CD SIBOIF 796 1 AGOST30 2013), el presente modelo de contrato ha sido autorizado el ente regulador de EL ACREEDOR, la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF.- **DÉCIMA**

**SÉPTIMA: ORIGEN DE FONDOS:** El presente crédito [es] [no es] financiado con fondos intermediados.- Exponen conjuntamente EL ACREEDOR y EL DEUDOR y dicen: **DÉCIMA**

**OCTAVA: (ACEPTACION):** Que en el carácter con que comparecen aceptan los términos y condiciones, obligaciones y estipulaciones contenidas en las cláusulas precedentes, así como las garantías otorgadas a favor de EL ACREEDOR.- El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista: **a)** Título de dominio de la propiedad hipotecada por medios del presente instrumento público; **b)** Certificación emitida por \_\_\_\_, del Registro Público de la Propiedad del Departamento de \_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_, que indica que la propiedad hipotecada por medio del presente instrumento público se encuentra libre de todo tipo de gravamen o anotación; **c)** Solvencia Municipal emitida por \_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_, la cual indica que la propiedad hipotecada se encuentra al día en el pago de los impuestos prediales, la cual inserto íntegramente a continuación: \_\_\_\_\_. Hasta aquí la inserción, la cual es conforme con su original.- Así se expresaron los comparecientes bien instruido por mí, el Notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto; de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. Y leída que fue por mí, el Notario, íntegramente la presente Escritura al compareciente, la encontré conforme, aprobé, ratifiqué y firmé conmigo, el Notario, que doy fe de lo relacionado.-

**CUARTO CONTRATO: MUTUO CON HIPOTECA, ENDOSO DE SEGUROS, PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL Y FIANZA SOLIDARIA E INCONDICIONAL**

**ESCRITURA NÚMERO \_\_\_\_ (\_\_\_\_).- (MUTUO GARANTIZADO CON HIPOTECA, PÓLIZA DE SEGURO, PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL Y FIANZA SOLIDARIA E INCONDICIONAL):**

En la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil\_\_\_\_.- **ANTE MÍ:** \_\_\_\_\_, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, de este domicilio y residencia, identificado con la cédula de identidad número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) y autorizado para ejercer el notariado por la Corte Suprema de Justicia durante un quinquenio que vencerá el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil\_\_\_\_, comparecen los Señores \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_.- El suscrito notario da fe de conocer personalmente al primero de los comparecientes y que éste tiene, a su juicio, la capacidad civil para obligarse y contratar, en especial, para la celebración del presente acto, en el que comparecen en la forma siguiente: **I) El señor \_\_\_\_\_ actúa nombre y representación de la entidad denominada "FINANCIERA FUNDESER, SOCIEDAD ANÓNIMA",** lo que me demuestra con los siguientes documentos que acreditan la existencia de la Sociedad y su personería y son: **A) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO SIETE (07).- CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD ANÓNIMA Y APROBACIÓN DE ESTATUTOS,** que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, República de Nicaragua, a las doce del mediodía del diecisiete de febrero del año dos mil catorce, ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua; un testimonio de la cual se encuentra debidamente inscrito bajo el Número: cuarenta y seis mil ciento cuarenta y siete guión B cinco (46,147-B5), Página: cientos noventa y uno a cuatrocientos treinta y siete (191-437), Tomo: mil doscientos sesenta y cinco guión B cinco (1265-B5), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **B) INSCRIPCIÓN REGISTRAL COMO COMERCIANTE,** que doy fe de tener a la vista, inscrita bajo el Número ochenta y tres mil trescientos sesenta y cuatro (83.364); Páginas doscientos cincuenta y uno pleca doscientos cincuenta y cinco (251/255); Tomo ciento veintitrés (123) del Libro Primero de Comerciantes; **C) INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE JUNTA DIRECTIVA,** que doy fe de tener a la vista, mediante Escritura Pública Número Diecisiete, Protocolización de Documentos Relativos a Aceptación de Nombramiento de Directores y Vigilante de Financiera Fundeser, Sociedad

Anónima, autorizada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del veintitrés de junio de dos mil catorce ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua, un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número 25.541-B2, Páginas 132/142, Tomo 850-B2 del Libro de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **D) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO VEINTIUNO, PROTOCOLIZACIÓN DE RESOLUCIÓN DE AUTORIZACIÓN PARA INICIAR OPERACIONES COMO SOCIEDAD FINANCIERA**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, a la una de la tarde del seis de octubre de dos mil catorce, ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito bajo el Número veintiséis mil doscientos guión B dos (26,200-B2), Páginas ciento cincuenta y seis pleca ciento sesenta y uno (156/161), Tomo ochocientos cincuenta y ocho guión B dos (858-B2), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **F) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), PODER ESPECIAL**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ ante los oficios notariales de \_\_\_\_\_ con domicilio y residencia en \_\_\_\_\_; un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Páginas \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Tomo \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del Libro Tercero de Poderes del Registro Público Mercantil del Departamento de \_\_\_\_\_.- El señor \_\_\_\_\_, en el carácter con que actúa será denominado en lo sucesivo del presente instrumento público como **EL ACREEDOR**; **II) El señor \_\_\_\_\_, actúa en su propio nombre y representación será denominado en lo sucesivo de este instrumento público como EL DEUDOR.- III) El señor \_\_\_\_\_, actúa en su propio nombre y representación y será denominado en lo sucesivo de este instrumento público como EL FIADOR.-** El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista los documentos con que los comparecientes acreditan su personería y que éstos les facultan en forma amplia y suficiente para la celebración del presente acto, toda vez que no existe en los mismos restricciones o prohibiciones que les impidan la celebración de este instrumento público.- Expone **EL DEUDOR** y dice: **PRIMERA: (CONFESIÓN DE LA DEUDA. MONTO Y PLAZO):**[EL DEUDOR confiesa haber recibido de EL ACREEDOR, un crédito en calidad de mutuo por la cantidad de \_\_\_\_\_ córdobas (C\$\_\_\_\_\_), equivalente -en dólares estadounidenses- a la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_), según tipo de cambio oficial al día de hoy establecido por el Banco Central de

Nicaragua, cantidad que destinará para \_\_\_\_\_.] [EL DEUDOR confiesa haber recibido de EL ACREEDOR, un crédito en calidad de mutuo por la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$ \_\_\_\_\_), cantidad que ~~que~~ destinará para \_\_\_\_\_].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de una sola cuota de capital e intereses incluidos, de \_\_\_\_ córdobas (C\$ \_\_\_\_\_).] [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de una sola cuota de capital e intereses incluidos, de \_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$ \_\_\_\_\_)].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) cuotas [semanales, quincenales, mensuales], iguales, consecutivas y niveladas, de principal e intereses incluidos, de \_\_\_\_\_ córdobas (C\$ \_\_\_\_\_) cada una. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR]. [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) cuotas [semanales, quincenales, mensuales], iguales, consecutivas y niveladas, de principal e intereses incluidos, de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$ \_\_\_\_\_) cada una. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) [semanas, quincenas o meses] contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) cuotas y por montos no iguales, de principal e intereses, conforme al **Resumen Informativo y**



**Calendario de Pagos.** El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].- [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) [semanas, quincenas o meses] contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas y por montos no iguales, de principal e intereses, conforme al **Resumen Informativo y Calendario de Pagos**. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR]-

EL DEUDOR deberá pagar en cualquiera de las Cajas establecidas en las Sucursales, presentes o futuras, de EL ACREEDOR. Los pagos podrán efectuarse en efectivo o cheque de gerencia. EL ACREEDOR podrá, a su discrecionalidad, aceptar otro medio de pago distinto de los anteriores.- En ningún caso, el pago parcial de una cuota liberará a EL DEUDOR de su obligación de pagar la totalidad del monto correspondiente a la misma, ni modificará los términos del presente contrato.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SEGUNDA: (TASA DE COSTO EFECTIVO ANUAL):** El costo financiero del presente crédito resulta de sumar los siguientes componentes siendo éstos las únicas cantidades que EL DEUDOR estará obligado a pagar: **I) Intereses:** EL DEUDOR reconocerá a favor de EL ACREEDOR, por el crédito recibido, una tasa de interés corriente anual y fija del \_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%), calculada sobre saldo deudor. El año se calculará sobre 360 días. En caso de mora, la cual se producirá por el simple retraso en el cumplimiento de sus obligaciones, EL DEUDOR pagará a EL ACREEDOR, una tasa de interés moratorio anual, sobre saldo vencido, del cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés corriente pactada, sobre las sumas vencidas, contados desde el inicio de la mora hasta su total cumplimiento. EL DEUDOR es advertido que incumplir el presente crédito origina mayores pagos de intereses y comisiones, además de ser reportado negativamente en la Central de Riesgos.- **II)**

**Comisiones y Gastos:** EL DEUDOR es informado y acepta pagar, en forma adicional a las cuotas mensuales de capital e intereses arriba señaladas, las siguientes cantidades: a) Comisión de Cierre: una cantidad única equivalente al dos por ciento (2%) del monto del presente contrato, la cual será pagada por EL DEUDOR [al momento del desembolso] [en forma diferida y por parte iguales, y se reflejará en el monto de la(s) cuota(s) a ser pagadas posteriormente por EL DEUDOR]. b) Gastos Legales: una cantidad única del uno por ciento (1%) del monto del presente contrato, la cual será pagada por EL DEUDOR mediante un pago único que se deducirá del monto a ser desembolsado a éste. **c) Gastos por afiliación a Póliza Colectiva de Seguro de Vida de Saldo Deudor:** en caso que el cliente optará por la afiliación a la póliza de vida colectiva de saldo deudor, una cantidad única de \_\_\_\_\_ (C\$\_\_\_\_\_), la cual se reflejará en el monto de las cuotas a ser pagadas. El costo de afiliación será el reflejado en este contrato. En caso que el monto desembolsado se pagará en una cuota única la presente afiliación se deducirá de los fondos desembolsados; d) Cobro Prejudicial: En caso que venciere la fecha de pago sin que EL DEUDOR realicé un pago efectivo del mismo, EL ACREEDOR iniciará gestiones de cobro administrativo, por medio de su propio personal, y sin trasladar ningún costo a EL DEUDOR. En caso que EL DEUDOR mantuviere su situación de mora por treinta días calendario, EL ACREEDOR podrá decidir remitir el expediente de EL DEUDOR a cobro prejudicial. En tal supuesto, EL DEUDOR reconocerá y pagará a EL ACREEDOR los honorarios de abogados y/o gestores de cobro externos que contrate EL ACREEDOR para la gestión del cobro correspondiente, los que podrán ser de hasta el diez por ciento (10%) del saldo deudor recuperado.- Dichos gastos deberán ser el resultado de gestiones de cobro prejudicial efectivamente realizadas por los abogados y/o gestores de cobro teniendo presente la cuantía del saldo deudor; ubicación de EL DEUDOR; gestiones de recuperación efectuadas y colaboración mostrada por EL DEUDOR.- En ningún caso EL ACREEDOR retendrá, en su propio beneficio, los gastos incurridos en tal concepto.- A solicitud de EL DEUDOR, EL ACREEDOR presentará a éste evidencia documental de tales gastos, los que deben ser coincidentes con los gastos trasladados a EL DEUDOR.- Adicionalmente, en caso que el expediente fuere remitido a cobro judicial, EL DEUDOR reconocerá a EL ACREEDOR, los gastos judiciales por la cuantía que resultare de la recuperación judicial, incluyendo costas procesales y honorarios legales.- Para efectos puramente informativos, EL ACREEDOR suministra a EL DEUDOR un **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** con el detalle de las tasas de intereses corriente y moratoria, comisiones y gastos que correrán por cuenta de éste según han

sido establecidos en el presente instrumento público.- Por su carácter puramente informativo, este Resumen contendrá las mismas comisiones y gastos contenidos en este instrumento público.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **TERCERA: (MANTENIMIENTO DE VALOR)**: En caso que el presente crédito hubiere sido pactado en moneda córdoba, EL DEUDOR entiende y acepta que el mismo estará sujeto a mantenimiento de valor con respecto al dólar de los Estados Unidos de América. Por lo anterior, EL DEUDOR se obliga a pagar cualquier incremento en el pago que le corresponda por deslizamiento o devaluación que sufra la moneda córdoba con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, según tipo de cambio oficial establecido por el Banco Central de Nicaragua a la fecha del cumplimiento de cada pago pactado. El tipo de cambio oficial aplicado puede ser consultado, por EL DEUDOR, en la página web de dicha institución o en cualquiera de las sucursales de EL ACREEDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **CUARTA: (PAGO ANTICIPADO Y AMORTIZACIONES EXTRAORDINARIAS)**: EL DEUDOR, en cualquier momento, podrá efectuar pagos acelerados sobre las cuotas futuras que deba pagar a EL ACREEDOR, con la consecuente disminución en los saldos según corresponda. EL DEUDOR tendrá derecho a ser informado del nuevo saldo deudor resultante como consecuencia de haber efectuado cualquier pago acelerado a las cuotas que sea en deber. De igual forma, EL DEUDOR podrá optar por la cancelación total y anticipada del presente crédito, sin sujeción a ningún tipo de penalización por parte de EL ACREEDOR.- En tal supuesto, EL DEUDOR deberá pagar únicamente los intereses que se hubieren devengado a la fecha efectiva del pago.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **QUINTA: (IMPUTACIÓN DE PAGOS)**: EL DEUDOR acepta que todo pago que efectúe a EL ACREEDOR bajo el presente crédito se imputará en el siguiente orden: **a)** gastos que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **b)** comisiones que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **c)** a los intereses moratorios que pudieran existir; **e)** a los intereses corrientes adeudados; **d)** al mantenimiento de valor; **e)** a la amortización al principal.- En cualquier momento, EL DEUDOR tendrá derecho a solicitar –a EL ACREEDOR- información relativa al estado de cumplimiento del presente contrato, incluyendo la información de sus saldos deudores y de los conceptos a que se hayan aplicado los pagos efectuados por él.- En caso de duda o inconformidad sobre la correcta u oportuna aplicación de sus pagos, EL DEUDOR es invitado a formular su consulta, queja o reclamo en la sucursal de EL ACREEDOR donde celebró el presente contrato y/o efectúa ordinariamente sus pagos. EL ACREEDOR estará obligado a atender su

reclamo dentro del plazo establecido en la Ley Número Ochocientos Cuarenta y Dos (842), Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías, y su Normativa, o en cualquier otro plazo futuro señalado por la ley. Cada pago efectuado por EL DEUDOR se documentará con recibos emitidos por EL ACREEDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice:

**SEXTA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO):** EL DEUDOR entiende y acepta que EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo del Mutuo aquí otorgado y exigir el inmediato y total pago de la suma adeudada, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, pudiendo reclamar el pago total de lo adeudado, los daños y perjuicios, los gastos, trámites y honorarios causados para hacerle cumplir con sus obligaciones, en caso que EL DEUDOR cayere en una o varias de las siguientes situaciones: **a)** En caso de mora o incumplimiento de cualquier obligación bajo el presente contrato; **b)** Por cualquier declaración hecha por EL DEUDOR a EL ACREEDOR que resultare ser falsa, engañosa o maliciosa; **c)** Por destinar los fondos desembolsados por EL ACREEDOR para fines distintos de los establecidos en este contrato o para la comisión de cualquier actividad ilícita, incluyendo lavado de dinero y/o financiamiento al terrorismo; **d)** Por quiebra, insolvencia o concurso de acreedores de EL DEUDOR; **e)** Por el mero hecho de que un tercero entablare ejecución judicial en contra de EL DEUDOR y dicha ejecución, a juicio de EL ACREEDOR, afectare su capacidad para honrar el presente contrato; **f)** Por no comunicar inmediatamente por escrito a EL ACREEDOR de cualquier circunstancia o hecho que, de acuerdo al buen juicio de EL ACREEDOR, pudiera tener un efecto adverso en la capacidad de pago de parte de EL DEUDOR, o en su habilidad de cumplir fielmente con todas las obligaciones contenidas en el presente contrato; **g)** Si hubieren claros indicios de operaciones inusuales o sospechosas realizadas por EL DEUDOR (inclusive con fondos propios) que induzcan a presumir la comisión del delito de lavado de dinero y de otras actividades ilícitas, incluida la del terrorismo; **h)** Si EL DEUDOR ocultare su domicilio o no pudiere ser localizado en el domicilio señalado, y/o cambiare la dirección de su domicilio y no fuere notificada la misma a EL ACREEDOR o, cuando habiendo informado sobre la nueva dirección, fuere imposible ubicarla; **i)** Si EL DEUDOR fuere privado de su libertad en ocasión de la investigación de delitos o faltas que afecten su capacidad de pago; **j)** Por deterioro de la solvencia económica de EL DEUDOR, motivado por adeudos contraídos que afecten su capacidad de pago; **k)** Por la negativa de EL DEUDOR a tomar y/o renovar la póliza requerida por EL ACREEDOR y/o endosarla en garantía a favor de éste, en su carácter de primer

beneficiario de la misma; **l)** Por destrucción, deterioro o pérdida de la hipoteca o prenda si ésta no fuere sustituida por otra de igual valor a satisfacción de EL ACREEDOR; **m)** Por la negativa de EL DEUDOR a exhibir el bien hipotecado o pignorado a requerimiento de EL ACREEDOR, para fines de inspección o avalúo; **n)** Por efectuar con terceros negocios jurídicos sobre los bienes hipotecados o pignorados sin el consentimiento del acreedor; **o)** Por la negativa de EL DEUDOR a permitir la inspección del bien hipotecado o pignorado a efectos de su inspección o avalúo.- Es expresamente convenido que EL DEUDOR estará asistido del mismo derecho para terminar unilateralmente el presente contrato, en caso que EL ACREEDOR incumpliere cualquiera de sus obligaciones establecidas en el mismo. En tal supuesto, EL DEUDOR deberá cancelar en forma inmediata el saldo deudor que hubiere a su cargo y que apareciere reflejado en la contabilidad de EL ACREEDOR, con los intereses devengados a la fecha y sin incurrir en ningún tipo de penalización por terminación anticipada del contrato.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SÉPTIMA: (DOMICILIO):** EL DEUDOR para cualquier efecto jurídico, incluyendo cualquier acción prejudicial o judicial que deba promover EL ACREEDOR en su contra como consecuencia del incumplimiento del presente contrato, señala el siguiente domicilio: \_\_\_\_\_.- EL DEUDOR declara ser éste su lugar habitual de residencia y el que usa en todos sus contratos y negocios. EL DEUDOR acepta como válida cualquier notificación, judicial o extrajudicial, que le haga EL ACREEDOR en la última dirección de su domicilio señalada.- EL DEUDOR entiende y acepta que el juez del domicilio arriba señalado será competente para conocer de las acciones que EL ACREEDOR promueva en su contra. En caso que la demanda excediere la cuantía del juez antes referido, deberá conocer el juez superior jerárquico de aquél, en atención a la cuantía y territorialidad de la demanda. Todo lo anterior, conforme lo establecido en el artículo ochenta y cuatro (84) de la Ley quinientos sesenta y uno (561), "Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros".- EL DEUDOR se obliga a notificar por escrito a EL ACREEDOR cualquier cambio de domicilio, en un plazo no mayor de cinco días hábiles después de ocurrido éste. Expone EL DEUDOR y dice: **OCTAVA: (CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA):** Que con la finalidad de garantizar todas y cada una de las obligaciones contraídas por EL DEUDOR con EL ACREEDOR bajo el presente instrumento público, así como el pago del principal adeudado, intereses, comisiones, servicios, gastos y/o cualquier otra cantidad adeudada a EL ACREEDOR incluyendo las costas judiciales y extrajudiciales, por el presente instrumento público constituye

a favor de EL ACREEDOR, **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** sobre el inmueble que describe a continuación, en el entendido que dicha hipoteca incluirá todas las mejoras presentes y futuras existentes o por existir en las fincas hipotecadas, así como las servidumbres y cualquier otro derecho constituido a favor del inmueble hipotecado por medio del presente instrumento público: \_\_\_\_\_ ubicada en la Comarca de \_\_\_\_\_, Municipio de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, la cual contiene mejoras consistentes en \_\_\_\_\_.- Dicha finca tiene una extensión superficial de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), equivalentes a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), comprendida dentro los siguientes linderos particulares: NORTE:\_\_\_\_\_; SUR:\_\_\_\_\_; ESTE:\_\_\_\_\_; OESTE:\_\_\_\_\_.- Es título de dominio la Escritura Pública \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, ante los oficios del Notario\_\_\_\_\_, del domicilio y residencia de\_\_\_\_\_, cuyo testimonio se encuentra inscrito bajo el NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), TOMO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), FOLIOS \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), ASIENTO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de la COLUMNA DE INSCRIPCIONES, SECCION DE DERECHOS REALES, LIBRO DE PROPIEDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE\_\_\_\_\_.- **NOVENA:** **(ESTIPULACIONES ESPECIALES RESPECTO DE LA HIPOTECA):** Que sin perjuicio de cualquier otro derecho que le asista bajo el presente instrumento público, EL ACREEDOR quedará facultado para terminar anticipadamente el presente contrato y exigir el pago inmediato de cualquier saldo deudor en caso que EL DEUDOR: **i)** Se retrasare en el pago de una sola cuota de amortización del principal o los intereses; **ii)** Efectuare en el inmueble que adelante se hipotecará, sin permiso escrito y previo de EL ACREEDOR, modificaciones o trabajos que afecten la seguridad, funcionalidad, productividad o arquitectura del mismo; **iii)** No permitiere inspeccionar el inmueble que se hipoteca, sea a EL ACREEDOR o los funcionarios de la institución que suministre a éste los fondos para el desembolso del presente crédito, con el objeto de cumplir con las medidas de control que EL ACREEDOR estima a bien ejecutar para asegurar el uso apropiado del bien pignorado; **iv)** Si el inmueble hipotecado fuere objeto de embargo, anotación o demanda, o sufriere daños o desmejoras tales que no cubrieren el saldo del crédito y EL DEUDOR no efectuare ninguna amortización adecuada para que el saldo quede garantizado a juicio de EL ACREEDOR; **v)** A informar por escrito a EL ACREEDOR sobre cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien dado en garantía, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido tal evento; **vi)** Si EL DEUDOR, sin previa autorización escrita de EL ACREEDOR, vendiere, gravare

o de cualquier modo dispusiere del inmueble dado en garantía, o lo diere en uso, arrendamiento, habitación, usufructo o anticresis o constituyere servidumbre sobre el mismo, o fuere embargado o secuestrado el inmueble, o celebrare cualquier tipo de contrato sobre el bien hipotecado sin autorización previa y escrita de EL ACREEDOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; **vii)** Si por cualquier causa no fuere inscrita la hipoteca que adelante se otorgará o fuere inscrita con prelación o grado diferente al convenido en la presente Escritura; **viii)** Si EL DEUDOR se negare a permitir la inspección o avalúo del bien hipotecado o a asumir el costo del avalúo del inmueble hipotecado que la entidad reguladora y supervisora de EL ACREEDOR pueda requerir.- Si EL DEUDOR faltare al cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley o en la presente Escritura, por cualquiera de esos hechos, sin perjuicio de los demás derechos que le corresponda y a voluntad de EL ACREEDOR, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo o plazos estipulados y exigir el pago de todo lo adeudado, lo cual se considerará líquidos y exigibles de inmediato, sin necesidad de esperar a su fecha de vencimiento.- Asimismo, es convenido que EL DEUDOR se obliga a asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la Escritura de Cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción en el Registro Público.- Expone EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA: (PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL):** Que para garantizar el pago de los saldos deudores, intereses, comisiones, gastos, honorarios y costas procesales que pudieren resultar del presente contrato, constituye a favor de EL ACREEDOR **PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL** sobre los bienes que identifica a continuación: \_\_\_\_\_.- EL DEUDOR acredita su titularidad sobre los bienes pignorados con el título de dominio siguiente: \_\_\_\_\_.EL DEUDOR, sin perjuicio de cualquier otra disposición que resultare de la ley, se obliga especialmente: **a)** A conservar a nombre de EL ACREEDOR, la posesión del bien pignorado, estando obligado a realizar por su cuenta los servicios de mantenimiento y conservación a fin de mantenerlos en perfecto estado; **b)** A abstenerse de desplazar o trasladar los bienes pignorados hacia un lugar distinto de donde se encuentran actualmente en explotación, siendo tal lugar el siguiente: \_\_\_\_\_; **c)** A informar por escrito a EL ACREEDOR sobre cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien dado en garantía prendaria, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido tal evento; **d)** A permitir inspecciones en el lugar donde se encontrare el bien pignorado y

a cumplir con todas las medidas de control que EL ACREEDOR para asegurar el uso apropiado del bien pignorado; **e)** A abstenerse de celebrar cualquier tipo de contrato sobre el bien pignorado sin autorización previa y escrita de EL ACREEDOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; **f)** A que en caso cambiaren de domicilio, informar por escrito a EL ACREEDOR, señalando la nueva dirección; **g)** A reconocer que el privilegio del EL ACREEDOR se extiende a la indemnización proveniente en caso de expropiación o de siniestro; **h)** A que la presente PRENDA AGRARIA o INDUSTRIAL se rija, supletoriamente, por la Ley especial en la materia.- **i)** A asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la Cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción si procediere conforme a la ley; **j)** Que para los efectos de garantía de los intereses, gastos, honorarios y costas, el bien prendado responderá hasta por otro tanto del monto del límite del crédito; **k)** Que para la ejecución se tendrá como justiprecio del mismo el valor que EL ACREEDOR señalare, previa valoración de perito, hecho que deberá constar en el expediente correspondiente; **l)** Al derecho de pedir la reducción de la prenda por causa de abonos; **m)** Si al momento de la adjudicación el bien pignorado no cubre el monto adeudado, EL ACREEDOR podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR; **n)** EL DEUDOR acepta en este acto el nombramiento que se le hace como depositario de los bienes pignorados, asumiendo expresamente todas las responsabilidades y deberes provenientes y consecuentes del ejercicio del cargo de depositario.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **UNDÉCIMA: (RENUNCIAS):** Sin perjuicio de los derechos que le asisten bajo la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías, EL DEUDOR renuncia: a) Constitución en Mora: Al requerimiento para ser incurrido en mora, la que se operará sin necesidad de notificación o requerimiento alguno judicial o extrajudicial, por el simple vencimiento del pago de uno o cualquiera de los desembolsos, pudiendo en este caso EL ACREEDOR declarar vencido el plazo de todo el crédito y reclamar el pago de todo lo adeudado; b) Certificación de Saldo Deudor: Al derecho de impugnar cualquier saldo deudor que le reclame EL ACREEDOR pues acepta como buenos, líquidos y exigibles en la vía ejecutiva el saldo deudor que EL ACREEDOR presente respecto a este contrato; c) Caso Fortuito o Fuerza Mayor: A las excepciones del caso fortuito y/o fuerza mayor cuyos riesgos asumen por imprevisibles o insuperables que fueren; d) Beneficio de Excusión: Al beneficio de que EL ACREEDOR persiga primero cualquier garantía constituida a su favor pues, éste podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR, conservando el derecho de perseguir antes, simultáneamente o después, la



garantía constituida a su favor, conservando siempre los privilegios, las renunciaciones, la vía ejecutiva y todas las otras estipulaciones consignadas a su favor en el presente contrato, sin perjuicio de los demás derechos y acciones que corresponden conforme a la ley respectiva; e) Nombramiento de Peritos: Al derecho de nombrar peritos y en caso de subasta de los bienes embargados el justiprecio será tasado conforme al último estado de cuenta presentado por EL ACREEDOR. Cualquier avalúo que deba efectuarse periódicamente al inmueble para darle cumplimiento a regulaciones prudenciales correrá por cuenta de EL DEUDOR; quedando facultado EL BANCO para contratar al perito valuador; f) Subasta: En el caso de subasta de bienes inmuebles o derechos reales las posturas no bajen de los dos tercios del avalúo pues será buena cualquiera que se haga aún desde la primera subasta; g) Depositario: Al derecho de ser nombrado depositario de los bienes que se le embarguen por falta de pago recayendo este cargo en la persona que para tal efecto señale EL ACREEDOR; h) Retenciones Tributarias: Al derecho de realizar o formular retenciones en los pagos de intereses o abonos al principal por razón de impuestos o cargas de cualquier naturaleza que fuese que pudieren corresponder a EL ACREEDOR, pues son asumidos por EL DEUDOR...- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice:

**DUODÉCIMA: (PÓLIZA DE SEGURO DE SEGURO DE VIDA DE SALDO DEUDOR):** EL DEUDOR, para garantizar adicionalmente el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, se obliga a endosar en garantía –a favor de EL ACREEDOR- una Póliza de Seguro de Vida tomada con la Sociedad de Seguros de su entera elección (siempre que ésta se encuentre debidamente autorizada, supervisada y regulada bajo las leyes nicaragüenses); quedando a opción de EL ACREEDOR aceptar la póliza por un monto equivalente a la cantidad desembolsada originalmente bajo este contrato: **a) Opciones:** Para efectos de esta cláusula, EL ACREEDOR ofrece a EL DEUDOR las siguientes opciones: **Opción I:** EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR, por la cantidad equivalente al monto de este contrato, presenta a éste la Póliza de Seguro de Vida que ha tomado directamente con la sociedad de seguros [REDACTED]. Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato.- **Opción II:** EL DEUDOR, a

Comentado [U10]: ESTE ESPACIO SE LLENARÁ SOLAMENTE SI EL DEUDOR OPTA POR LA OPCION I.

su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR por la cantidad equivalente al monto de este contrato, decide hacer uso de la facilidad brindada por EL ACREEDOR, adhiriéndose a la póliza colectiva de seguro de vida que EL ACREEDOR ha contratado con la institución [REDACTED], para facilitar el cumplimiento de la presente obligación.

Comentado [U11]: ESTE ESPACIO SE LLENARÁ SOLAMENTE SI EL DEUDOR OPTA POR LA OPCION II.

Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, su afiliación a la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato. EL DEUDOR confiesa recibir en este acto los documentos relativos a la Póliza de Seguro a la que se adhirió voluntariamente descrita en el numeral precedente. Esta obligación de entrega de la póliza, sólo corre a cargo de EL ACREEDOR cuando EL DEUDOR no hubiere tomado directamente su propia póliza con su Sociedad de Seguros.- **Opción Elegida:** EL DEUDOR en este acto elige la opción **II**; **b) Beneficiario:** Que EL DEUDOR deberá nombrar como primer y único beneficiario de dicha póliza, con carácter irrevocable, a EL ACREEDOR para que en caso de siniestro, la Sociedad de Seguros le pague directamente a EL ACREEDOR el saldo insoluto del presente contrato a la fecha del siniestro, sin necesidad de gestión alguna y/o autorización de EL DEUDOR; **c) Autorización para cobro del Seguro:** Que como consecuencia del endoso de la Póliza de Seguro arriba indicada, EL ACREEDOR deberá quedar facultado en dicha Póliza para que, en caso de siniestro o muerte de EL DEUDOR, pueda aquél reclamar –como primer beneficiario-, el pago total de la indemnización hecha por la Sociedad de Seguros, mismo que será aplicado a la cancelación de las obligaciones pendientes de pago, resultantes del presente contrato. En caso que quedare un remanente, la Compañía Aseguradora, previa autorización de parte de EL ACREEDOR, podrá entregar el saldo a los segundos beneficiarios designados por EL DEUDOR en la Póliza; **d) Arreglos con la Aseguradora:** Que por lo anterior, EL ACREEDOR se constituye, en su carácter de primer beneficiario de la Póliza, en el único y exclusivo representante de EL DEUDOR para los efectos de reclamos y negociaciones con la Sociedad de Seguros, relativas al cumplimiento -por parte de la misma-, de los términos de la Póliza en mención; por lo que, desde este momento, EL DEUDOR acepta cualquier resolución que se derive de las gestiones de reclamo llevadas a efectos por EL ACREEDOR con la Sociedad de Seguros; **e) Costo de la**

Comentado [U12]: AQUÍ DEBERÁ INDICARSE LA OPCION POR LA QUE OPTÓ EL CLIENTE I ó II.

Póliza: **[Opción I:** En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción I, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza de seguro y de sus sucesivas renovaciones serán asumidas y pagada directamente por EL DEUDOR a la Sociedad de Seguros, entendiéndose que no formarán parte del presente financiamiento]. **[Opción II:** En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción II, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza será el establecido en la cláusula segunda de este contrato; **f) Negativa de la Aseguradora:** Que la negativa de la Sociedad Aseguradora a aceptar la cesión o endoso de la póliza dada en garantía a EL ACREEDOR, facultará a éste a dar por terminado anticipadamente el presente contrato y a exigir la cancelación inmediata de las obligaciones pendientes de pago.-Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA TERCERA: (ESTIPULACIONES GENERALES):** Las partes contratantes convienen: **a) Anulación Parcial:** EL DEUDOR acepta que la eventual nulidad judicial de alguna cláusula del presente contrato no invalidará el resto del contrato ni será impedimento para exigir el cumplimiento de las obligaciones o la ejecución de las garantías contenidas en el mismo; **b) No Renuncia de Derechos:** EL DEUDOR acepta que el hecho de que EL ACREEDOR no exija el exacto cumplimiento de las obligaciones pactadas en este contrato, no implica, ni podrá reputarse, como una modificación, aceptación o renuncia a los términos, condiciones y derechos aquí acordados; **c) Enmiendas:** El presente contrato no podrá ser modificado unilateralmente por ninguna de las partes contratantes. Asimismo, en ningún caso se producirá la enmienda tácita del presente contrato requiriéndose de un acuerdo expreso y escrito, el cual, deberá contener un nuevo y detallado calendario de pago, en caso que la enmienda contractual afectare el existente; **d) Reclamos:** EL DEUDOR confiesa haber sido informado del derecho legal que le asiste para presentar reclamos a EL ACREEDOR por los servicios financieros brindados por éste, y a obtener respuestas oportunas por reclamos derivados de cobros indebidos o por las disposiciones contenidas en las leyes y regulaciones pertinentes, así como en el presente contrato. En caso de no obtener respuesta oportuna o favorable de EL ACREEDOR, Contacto para reclamo con EL ACREEDOR:\_\_\_\_\_.-EL DEUDOR podrá presentar su reclamo administrativo ante la dirección de atención a las personas usuarias de servicios financieros de la Superintendencia de Bancos (SIBOIF), órgano regulador y supervisor de EL ACREEDOR. Contacto para reclamo ante (SIBOIF): \_\_\_\_\_ (teléfono, dirección física y electrónica); **e) Cesión:** Que en cualquier momento el presente

crédito podrá ser cedido por EL ACREEDOR, en garantía o en propiedad, a favor de cualquier persona, natural o jurídica, siendo expresamente entendido y convenido: i) que en caso de cesión de este crédito bastará una simple comunicación escrita por parte de EL ACREEDOR; ii) que en ningún caso dicha cesión modificará los términos y condiciones del presente contrato; iii) que pendiente la comunicación que se haga a EL DEUDOR cualquier pago que éste efectúe al acreedor original se tendrá por bueno y tendrá un efecto liberatorio.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA CUARTA: (CONFESIONES):** EL DEUDOR declara: **a) Información Precontractual:** EL DEUDOR confiesa haber sido debidamente informado por EL ACREEDOR, en forma clara, completa, oportuna y adecuada, sobre los alcances y consecuencias de los servicios financieros contratados bajo el presente documento. En particular, EL DEUDOR confiesa haber recibido previamente el formulario contractual y la información relativa a tasas de interés, comisiones y gastos que resultarán de la celebración de este contrato; **b) Recibo de Ejemplar del Contrato:** EL DEUDOR confiesa recibir en este acto, de EL ACREEDOR y de manera totalmente gratuita, un tanto del mismo tenor del presente contrato y de sus anexos. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de pérdida o destrucción del tanto facilitado a EL DEUDOR, éste tendrá derecho a reclamar y obtener prueba documental que le permita acreditar la suscripción del presente contrato. En tal supuesto, EL ACREEDOR podrá establecer una tasa por la facilitación de esta segunda copia del contrato, según el tarifario establecido y vigente al momento de la solicitud; **c) Confesión de haber recibido Resumen Informativo:** EL DEUDOR confiesa haber recibido copia del Resumen Informativo referido en las cláusulas precedentes, el cual le fue entregado para su lectura, que se absolvieron sus dudas y que firma con conocimiento pleno de las condiciones establecidas en dicho documento y en el presente contrato.- Expone ahora EL DEUDOR y EL FIADOR y dice: **DÉCIMA QUINTA: (FIANZA SOLIDARIA E INCONDICIONAL):** Por su parte declara EL DEUDOR, que para garantizar el pago de la obligación contraída con su ACREEDOR, constituye como FIADOR (es) SOLIDARIO (s), al (los) Señor (es) \_\_\_\_\_, quien (es) estando en el acto declara (n) de forma voluntaria con su (s) firma (s) en el presente contrato todas las obligaciones contenidas en la forma, modos y condiciones que se establecen en este instrumento, aceptando que esta solidaridad no se disolverá por el hecho de recibir EL ACREEDOR parte o abonos en pago del principal e intereses aún después de vencido el plazo o porque el plazo sea prorrogado legal o contractualmente al (los) DEUDOR (es), quedando entendido que esta solidaridad

subsistirá hasta el día en que la obligación sea satisfecha y cancelada completamente a EL ACREEDOR. Retoma su exposición EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA SEXTA: (LEY APLICABLE):** El presente crédito se registrará supletoriamente por la Ley número quinientos sesenta y uno (No. 561), "Ley General de Bancos Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, por ser EL ACREEDOR una institución financiera debidamente registrada ante la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).- **DÉCIMA SÉPTIMA: (AUTORIZACIÓN MODELO DE CONTRATO):** En cumplimiento de lo preceptuado por el artículo treinta y cinco (35) de la Ley Número ochocientos cuarenta y dos (No. 842), "Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias" (La Gaceta, Diario Oficial No. 129, del 11 de julio de dos mil trece, y Norma de Transparencia Número CD SIBOIF siete nueve seis guión uno guión Agosto treinta dos mil trece (No. CD SIBOIF 796 1 AGOST30 2013), el presente modelo de contrato ha sido autorizado el ente regulador de EL ACREEDOR, la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF.- **DÉCIMA OCTAVA: (ORIGEN DE FONDOS):** El presente crédito [es] [no es] financiado con fondos intermediados.- Exponen conjuntamente EL ACREEDOR y EL DEUDOR y dicen: **DÉCIMA NOVENA: (ACEPTACION):** Que en el carácter con que comparecen aceptan los términos y condiciones, obligaciones y estipulaciones contenidas en las cláusulas precedentes, así como las garantías otorgadas a favor de EL ACREEDOR.- El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista: **a)** Título de dominio de la propiedad hipotecada por medios del presente instrumento público; **b)** Certificación emitida por \_\_\_\_\_, del Registro Público de la Propiedad del Departamento de \_\_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_\_, que indica que la propiedad hipotecada por medio del presente instrumento público se encuentra libre de todo tipo de gravamen o anotación; **c)** Solvencia Municipal emitida por \_\_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_\_, la cual indica que la propiedad hipotecada se encuentra al día en el pago de los impuestos prediales, la cual inserto íntegramente a continuación: \_\_\_\_\_. Hasta aquí la inserción, la cual es conforme con su original.- Así se expresaron los comparecientes bien instruido por mí, el Notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto; de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. Y leída que fue por mí, el Notario, íntegramente la presente Escritura al compareciente, la encontré conforme, aprobé, ratifiqué y firmé conmigo, el Notario, que doy fe de lo relacionado.-

**QUINTO CONTRATO: MUTUO CON HIPOTECA, ENDOSO DE SEGUROS Y PRENDA COMERCIAL**

**ESCRITURA NÚMERO \_\_\_\_ (\_\_\_\_).- (MUTUO GARANTIZADO CON HIPOTECA, PÓLIZA**

**DE SEGURO Y PRENDA COMERCIAL):** En la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del

\_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil\_\_\_\_.- **ANTE MÍ:** \_\_\_\_\_, Abogado y Notario Público de la

República de Nicaragua, de este domicilio y residencia, identificado con la cédula de identidad

número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) y autorizado para ejercer el notariado por la Corte Suprema de Justicia

durante un quinquenio que vencerá el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil\_\_\_\_, comparecen los

Señores \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_.- El suscrito notario da fe de conocer personalmente al primero de los

comparecientes y que éste tiene, a su juicio, la capacidad civil para obligarse y contratar, en

especial, para la celebración del presente acto, en el que comparecen en la forma siguiente: **I)** El

señor \_\_\_\_\_ actúa nombre y representación de la entidad denominada "**FINANCIERA**

**FUNDESER, SOCIEDAD ANÓNIMA**", lo que me demuestra con los siguientes documentos que

acreditan la existencia de la Sociedad y su personería y son: **A) ESCRITURA PÚBLICA**

**NÚMERO SIETE (07).- CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD ANÓNIMA Y APROBACIÓN DE**

**ESTATUTOS**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, República de

Nicaragua, a las doce del mediodía del diecisiete de febrero del año dos mil catorce, ante los

oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de

Managua; un testimonio de la cual se encuentra debidamente inscrito bajo el Número: cuarenta

y seis mil ciento cuarenta y siete guión B cinco (46,147-B5), Página: cientos noventa y uno a

cuatrocientos treinta y siete (191-437), Tomo: mil doscientos sesenta y cinco guión B cinco

(1265-B5), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento

de Managua; **B) INSCRIPCIÓN REGISTRAL COMO COMERCIANTE**, que doy fe de tener a la

vista, inscrita bajo el Número ochenta y tres mil trescientos sesenta y cuatro (83.364); Páginas

doscientos cincuenta y uno pleca doscientos cincuenta y cinco (251/255); Tomo ciento veintitrés

(123) del Libro Primero de Comerciantes; **C) INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE JUNTA**

**DIRECTIVA**, que doy fe de tener a la vista, mediante Escritura Pública Número Diecisiete,

Protocolización de Documentos Relativos a Aceptación de Nombramiento de Directores y

Vigilante de Financiera Fundeser, Sociedad Anónima, autorizada en la ciudad de Managua, a

las diez de la mañana del veintitrés de junio de dos mil catorce ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua, un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número 25.541-B2, Páginas 132/142, Tomo 850-B2 del Libro de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua;

**D) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO VEINTIUNO, PROTOCOLIZACIÓN DE RESOLUCIÓN DE AUTORIZACIÓN PARA INICIAR OPERACIONES COMO SOCIEDAD FINANCIERA**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, a la una de la tarde del seis de octubre de dos mil catorce, ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito bajo el Número veintiséis mil doscientos guión B dos (26,200-B2), Páginas ciento cincuenta y seis pleca ciento sesenta y uno (156/161), Tomo ochocientos cincuenta y ocho guión B dos (858-B2), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua;

**F) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), PODER ESPECIAL**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ ante los oficios notariales de \_\_\_\_\_ con domicilio y residencia en \_\_\_\_\_; un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Páginas \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Tomo \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del Libro Tercero de Poderes del Registro Público Mercantil del Departamento de \_\_\_\_\_.- El señor \_\_\_\_\_, en el carácter con que actúa será denominado en lo sucesivo del presente instrumento público como **EL ACREEDOR**; **II) El señor \_\_\_\_\_, actúa en su propio nombre y representación será denominado en lo sucesivo de este instrumento público como EL DEUDOR.-** El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista los documentos con que los comparecientes acreditan su personería y que éstos les facultan en forma amplia y suficiente para la celebración del presente acto, toda vez que no existe en los mismos restricciones o prohibiciones que les impidan la celebración de este instrumento público.- Expone **EL DEUDOR** y dice: **PRIMERA: (CONFESIÓN DE LA DEUDA. MONTO Y PLAZO):**[EL DEUDOR confiesa haber recibido de EL ACREEDOR, un crédito en calidad de mutuo por la cantidad de \_\_\_\_\_ córdobas (C\$\_\_\_\_\_), equivalente -en dólares estadounidenses- a la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_), según tipo de cambio oficial al día de hoy establecido por el Banco Central de Nicaragua, cantidad que destinará para \_\_\_\_\_.] [EL DEUDOR confiesa haber recibido de EL ACREEDOR, un crédito en calidad de mutuo por la cantidad de

\_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_), cantidad que ~~que~~ destinará para \_\_\_\_\_].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de una sola cuota de capital e intereses incluidos, de \_\_\_\_\_ córdobas (C\$\_\_\_\_\_). [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de una sola cuota de capital e intereses incluidos, de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_)].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas [semanales, quincenales, mensuales], iguales, consecutivas y niveladas, de principal e intereses incluidos, de \_\_\_\_\_ córdobas (C\$\_\_\_\_\_) cada una. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR]. [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas [semanales, quincenales, mensuales], iguales, consecutivas y niveladas, de principal e intereses incluidos, de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_) cada una. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) [semanas, quincenas o meses] contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas y por montos no iguales, de principal e intereses, conforme al **Resumen Informativo y Calendario de Pagos**. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el



siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].- [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) [semanas, quincenas o meses] contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas y por montos no iguales, de principal e intereses, conforme al **Resumen Informativo y Calendario de Pagos**. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR]-

EL DEUDOR deberá pagar en cualquiera de las Cajas establecidas en las Sucursales, presentes o futuras, de EL ACREEDOR. Los pagos podrán efectuarse en efectivo o cheque de gerencia. EL ACREEDOR podrá, a su discrecionalidad, aceptar otro medio de pago distinto de los anteriores.- En ningún caso, el pago parcial de una cuota liberará a EL DEUDOR de su obligación de pagar la totalidad del monto correspondiente a la misma, ni modificará los términos del presente contrato.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SEGUNDA: (TASA DE COSTO**

**EFFECTIVO ANUAL)**: El costo financiero del presente crédito resulta de sumar los siguientes componentes siendo éstos las únicas cantidades que EL DEUDOR estará obligado a pagar: **I)**

**Intereses**: EL DEUDOR reconocerá a favor de EL ACREEDOR, por el crédito recibido, una tasa de interés corriente anual y fija del \_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%), calculada sobre saldo deudor. El año se calculará sobre 360 días. En caso de mora, la cual se producirá por el simple retraso en el cumplimiento de sus obligaciones, EL DEUDOR pagará a EL ACREEDOR, una tasa de interés moratorio anual, sobre saldo vencido, del cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés corriente pactada, sobre las sumas vencidas, contados desde el inicio de la mora hasta su total cumplimiento. EL DEUDOR es advertido que incumplir el presente crédito origina mayores pagos de intereses y comisiones, además de ser reportado negativamente en la Central de Riesgos.- **II)**

**Comisiones y Gastos**: EL DEUDOR es informado y acepta pagar, en forma adicional a las cuotas mensuales de capital e intereses arriba señaladas, las siguientes cantidades: a) Comisión de

Cierre: una cantidad única equivalente al dos por ciento (2%) del monto del presente contrato, la cual será pagada por EL DEUDOR [al momento del desembolso] [en forma diferida y por parte iguales, y se reflejará en el monto de la(s) cuota(s) a ser pagadas posteriormente por EL DEUDOR]. b) Gastos Legales: una cantidad única del uno por ciento (1%) del monto del presente contrato, la cual será pagada por EL DEUDOR mediante un pago único que se deducirá del monto a ser desembolsado a éste. **c) Gastos por afiliación a Póliza Colectiva de Seguro de Vida de Saldo Deudor**: en caso que el cliente optará por la afiliación a la póliza de vida colectiva de saldo deudor, una cantidad única de \_\_\_\_\_ (C\$\_\_\_\_\_), la cual se reflejará en el monto de las cuotas a ser pagadas. El costo de afiliación será el reflejado en este contrato. En caso que el monto desembolsado se pagará en una cuota única la presente afiliación se deducirá de los fondos desembolsados; d) Cobro Prejudicial: En caso que venciere la fecha de pago sin que EL DEUDOR realicé un pago efectivo del mismo, EL ACREEDOR iniciará gestiones de cobro administrativo, por medio de su propio personal, y sin trasladar ningún costo a EL DEUDOR. En caso que EL DEUDOR mantuviere su situación de mora por treinta días calendario, EL ACREEDOR podrá decidir remitir el expediente de EL DEUDOR a cobro prejudicial. En tal supuesto, EL DEUDOR reconocerá y pagará a EL ACREEDOR los honorarios de abogados y/o gestores de cobro externos que contrate EL ACREEDOR para la gestión del cobro correspondiente, los que podrán ser de hasta el diez por ciento (10%) del saldo deudor recuperado.- Dichos gastos deberán ser el resultado de gestiones de cobro prejudicial efectivamente realizadas por los abogados y/o gestores de cobro teniendo presente la cuantía del saldo deudor; ubicación de EL DEUDOR; gestiones de recuperación efectuadas y colaboración mostrada por EL DEUDOR.- En ningún caso EL ACREEDOR retendrá, en su propio beneficio, los gastos incurridos en tal concepto.- A solicitud de EL DEUDOR, EL ACREEDOR presentará a éste evidencia documental de tales gastos, los que deben ser coincidentes con los gastos trasladados a EL DEUDOR.- Adicionalmente, en caso que el expediente fuere remitido a cobro judicial, EL DEUDOR reconocerá a EL ACREEDOR, los gastos judiciales por la cuantía que resultare de la recuperación judicial, incluyendo costas procesales y honorarios legales.-Para efectos puramente informativos, EL ACREEDOR suministra a EL DEUDOR un **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** con el detalle de las tasas de intereses corriente y moratoria, comisiones y gastos que correrán por cuenta de éste según han sido establecidos en el presente instrumento público.- Por su carácter puramente informativo, este Resumen contendrá las mismas comisiones y gastos contenidos en este instrumento público.-

Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **TERCERA: (MANTENIMIENTO DE VALOR)**: En caso que el presente crédito hubiere sido pactado en moneda córdoba, EL DEUDOR entiende y acepta que el mismo estará sujeto a mantenimiento de valor con respecto al dólar de los Estados Unidos de América. Por lo anterior, EL DEUDOR se obliga a pagar cualquier incremento en el pago que le corresponda por deslizamiento o devaluación que sufra la moneda córdoba con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, según tipo de cambio oficial establecido por el Banco Central de Nicaragua a la fecha del cumplimiento de cada pago pactado. El tipo de cambio oficial aplicado puede ser consultado, por EL DEUDOR, en la página web de dicha institución o en cualquiera de las sucursales de EL ACREEDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **CUARTA: (PAGO ANTICIPADO Y AMORTIZACIONES EXTRAORDINARIAS)**: EL DEUDOR, en cualquier momento, podrá efectuar pagos acelerados sobre las cuotas futuras que deba pagar a EL ACREEDOR, con la consecuente disminución en los saldos según corresponda. EL DEUDOR tendrá derecho a ser informado del nuevo saldo deudor resultante como consecuencia de haber efectuado cualquier pago acelerado a las cuotas que sea en deber. De igual forma, EL DEUDOR podrá optar por la cancelación total y anticipada del presente crédito, sin sujeción a ningún tipo de penalización por parte de EL ACREEDOR.- En tal supuesto, EL DEUDOR deberá pagar únicamente los intereses que se hubieren devengado a la fecha efectiva del pago.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **QUINTA: (IMPUTACIÓN DE PAGOS)**: EL DEUDOR acepta que todo pago que efectúe a EL ACREEDOR bajo el presente crédito se imputará en el siguiente orden: **a)** gastos que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **b)** comisiones que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **c)** a los intereses moratorios que pudieran existir; **e)** a los intereses corrientes adeudados; **d)** al mantenimiento de valor; **e)** a la amortización al principal.- En cualquier momento, EL DEUDOR tendrá derecho a solicitar –a EL ACREEDOR- información relativa al estado de cumplimiento del presente contrato, incluyendo la información de sus saldos deudores y de los conceptos a que se hayan aplicado los pagos efectuados por él.- En caso de duda o inconformidad sobre la correcta u oportuna aplicación de sus pagos, EL DEUDOR es invitado a formular su consulta, queja o reclamo en la sucursal de EL ACREEDOR donde celebró el presente contrato y/o efectúa ordinariamente sus pagos. EL ACREEDOR estará obligado a atender su reclamo dentro del plazo establecido en la Ley Número Ochocientos Cuarenta y Dos (842), Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias, y su Normativa, o en

cualquier otro plazo futuro señalado por la ley. Cada pago efectuado por EL DEUDOR se documentará con recibos emitidos por EL ACREEDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice:

**SEXTA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO):** EL DEUDOR entiende y acepta que EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo del Mutuo aquí otorgado y exigir el inmediato y total pago de la suma adeudada, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, pudiendo reclamar el pago total de lo adeudado, los daños y perjuicios, los gastos, trámites y honorarios causados para hacerle cumplir con sus obligaciones, en caso que EL DEUDOR cayere en una o varias de las siguientes situaciones: **a)** En caso de mora o incumplimiento de cualquier obligación bajo el presente contrato; **b)** Por cualquier declaración hecha por EL DEUDOR a EL ACREEDOR que resultare ser falsa, engañosa o maliciosa; **c)** Por destinar los fondos desembolsados por EL ACREEDOR para fines distintos de los establecidos en este contrato o para la comisión de cualquier actividad ilícita, incluyendo lavado de dinero y/o financiamiento al terrorismo; **d)** Por quiebra, insolvencia o concurso de acreedores de EL DEUDOR; **e)** Por el mero hecho de que un tercero entablare ejecución judicial en contra de EL DEUDOR y dicha ejecución, a juicio de EL ACREEDOR, afectare su capacidad para honrar el presente contrato; **f)** Por no comunicar inmediatamente por escrito a EL ACREEDOR de cualquier circunstancia o hecho que, de acuerdo al buen juicio de EL ACREEDOR, pudiera tener un efecto adverso en la capacidad de pago de parte de EL DEUDOR, o en su habilidad de cumplir fielmente con todas las obligaciones contenidas en el presente contrato; **g)** Si hubieren claros indicios de operaciones inusuales o sospechosas realizadas por EL DEUDOR (inclusive con fondos propios) que induzcan a presumir la comisión del delito de lavado de dinero y de otras actividades ilícitas, incluida la del terrorismo; **h)** Si EL DEUDOR ocultare su domicilio o no pudiere ser localizado en el domicilio señalado, y/o cambiare la dirección de su domicilio y no fuere notificada la misma a EL ACREEDOR o, cuando habiendo informado sobre la nueva dirección, fuere imposible ubicarla; **i)** Si EL DEUDOR fuere privado de su libertad en ocasión de la investigación de delitos o faltas que afecten su capacidad de pago; **j)** Por deterioro de la solvencia económica de EL DEUDOR, motivado por adeudos contraídos que afecten su capacidad de pago; **k)** Por la negativa de EL DEUDOR a tomar y/o renovar la póliza requerida por EL ACREEDOR y/o endosarla en garantía a favor de éste, en su carácter de primer beneficiario de la misma; **l)** Por destrucción, deterioro o pérdida de la hipoteca o prenda si ésta no fuere sustituida por otra de igual valor a satisfacción de EL ACREEDOR; **m)** Por la negativa

de EL DEUDOR a exhibir el bien hipotecado o pignorado a requerimiento de EL ACREEDOR, para fines de inspección o avalúo; **n)** Por efectuar con terceros negocios jurídicos sobre los bienes hipotecados o pignorados sin el consentimiento del acreedor; **o)** Por la negativa de EL DEUDOR a permitir la inspección del bien hipotecado o pignorado a efectos de su inspección o avalúo.- Es expresamente convenido que EL DEUDOR estará asistido del mismo derecho para terminar unilateralmente el presente contrato, en caso que EL ACREEDOR incumpliere cualquiera de sus obligaciones establecidas en el mismo. En tal supuesto, EL DEUDOR deberá cancelar en forma inmediata el saldo deudor que hubiere a su cargo y que apareciere reflejado en la contabilidad de EL ACREEDOR, con los intereses devengados a la fecha y sin incurrir en ningún tipo de penalización por terminación anticipada del contrato.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SÉPTIMA: (DOMICILIO):** EL DEUDOR para cualquier efecto jurídico, incluyendo cualquier acción prejudicial o judicial que deba promover EL ACREEDOR en su contra como consecuencia del incumplimiento del presente contrato, señala el siguiente domicilio: \_\_\_\_\_.- EL DEUDOR declara ser éste su lugar habitual de residencia y el que usa en todos sus contratos y negocios. EL DEUDOR acepta como válida cualquier notificación, judicial o extrajudicial, que le haga EL ACREEDOR en la última dirección de su domicilio señalada.- EL DEUDOR entiende y acepta que el juez del domicilio arriba señalado será competente para conocer de las acciones que EL ACREEDOR promueva en su contra. En caso que la demanda excediere la cuantía del juez antes referido, deberá conocer el juez superior jerárquico de aquél, en atención a la cuantía y territorialidad de la demanda. Todo lo anterior, conforme lo establecido en el artículo ochenta y cuatro (84) de la Ley quinientos sesenta y uno (561), "Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros".- EL DEUDOR se obliga a notificar por escrito a EL ACREEDOR cualquier cambio de domicilio, en un plazo no mayor de cinco días hábiles después de ocurrido éste. Expone EL DEUDOR y dice: **OCTAVA: (CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA):** Que con la finalidad de garantizar todas y cada una de las obligaciones contraídas por EL DEUDOR con EL ACREEDOR bajo el presente instrumento público, así como el pago del principal adeudado, intereses, comisiones, servicios, gastos y/o cualquier otra cantidad adeudada a EL ACREEDOR incluyendo las costas judiciales y extrajudiciales, por el presente instrumento público constituye a favor de EL ACREEDOR, **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** sobre el inmueble que describe a continuación, en el entendido que dicha hipoteca incluirá todas las mejoras presentes y futuras

existentes o por existir en las fincas hipotecadas, así como las servidumbres y cualquier otro derecho constituido a favor del inmueble hipotecado por medio del presente instrumento público:

\_\_\_\_\_ ubicada en la Comarca de \_\_\_\_\_, Municipio de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, la cual contiene mejoras consistentes en \_\_\_\_\_.- Dicha finca tiene una extensión superficial de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), equivalentes a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), comprendida dentro los siguientes linderos particulares: NORTE:\_\_\_\_\_; SUR:\_\_\_\_\_; ESTE:\_\_\_\_\_; OESTE:\_\_\_\_\_.- Es título de dominio la Escritura Pública \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, ante los oficios del Notario\_\_\_\_\_, del domicilio y residencia de\_\_\_\_\_, cuyo testimonio se encuentra inscrito bajo el NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), TOMO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), FOLIOS \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), ASIENTO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de la COLUMNA DE INSCRIPCIONES, SECCION DE DERECHOS REALES, LIBRO DE PROPIEDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE\_\_\_\_\_.- **NOVENA:**

**(ESTIPULACIONES ESPECIALES RESPECTO DE LA HIPOTECA):** Que sin perjuicio de cualquier otro derecho que le asista bajo el presente instrumento público, EL ACREEDOR quedará facultado para terminar anticipadamente el presente contrato y exigir el pago inmediato de cualquier saldo deudor en caso que EL DEUDOR: **i)** Se retrasare en el pago de una sola cuota de amortización del principal o los intereses; **ii)** Efectuare en el inmueble que adelante se hipotecará, sin permiso escrito y previo de EL ACREEDOR, modificaciones o trabajos que afecten la seguridad, funcionalidad, productividad o arquitectura del mismo; **iii)** No permitiere inspeccionar el inmueble que se hipoteca, sea a EL ACREEDOR o los funcionarios de la institución que suministre a éste los fondos para el desembolso del presente crédito, con el objeto de cumplir con las medidas de control que EL ACREEDOR estima a bien ejecutar para asegurar el uso apropiado del bien pignorado; **iv)** Si el inmueble hipotecado fuere objeto de embargo, anotación o demanda, o sufriere daños o desmejoras tales que no cubrieren el saldo del crédito y EL DEUDOR no efectuare ninguna amortización adecuada para que el saldo quede garantizado a juicio de EL ACREEDOR; **v)** A informar por escrito a EL ACREEDOR sobre cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien dado en garantía, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido tal evento; **vi)** Si EL DEUDOR, sin previa autorización escrita de EL ACREEDOR, vendiere, gravare o de cualquier modo dispusiere del inmueble dado en garantía, o lo diere en uso, arrendamiento, habitación, usufructo o anticresis o constituyere servidumbre sobre el mismo, o

fuere embargado o secuestrado el inmueble, o celebrare cualquier tipo de contrato sobre el bien hipotecado sin autorización previa y escrita de EL ACREEDOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; **vii)** Si por cualquier causa no fuere inscrita la hipoteca que adelante se otorgará o fuere inscrita con prelación o grado diferente al convenido en la presente Escritura; **viii)** Si EL DEUDOR se negare a permitir la inspección o avalúo del bien hipotecado o a asumir el costo del avalúo del inmueble hipotecado que la entidad reguladora y supervisora de EL ACREEDOR pueda requerir.- Si EL DEUDOR faltare al cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley o en la presente Escritura, por cualquiera de esos hechos, sin perjuicio de los demás derechos que le corresponda y a voluntad de EL ACREEDOR, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo o plazos estipulados y exigir el pago de todo lo adeudado, lo cual se considerará líquidos y exigibles de inmediato, sin necesidad de esperar a su fecha de vencimiento.- Asimismo, es convenido que EL DEUDOR se obliga a asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la Escritura de Cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción en el Registro Público.- Expone EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA: (PRENDA COMERCIAL)**: Que para garantizar el pago de los saldos deudores, intereses, comisiones, gastos, honorarios y costas procesales que pudieren resultar del presente contrato, EL DEUDOR constituye a favor de EL ACREEDOR, **PRENDA COMERCIAL** sobre los bienes muebles que identifica en forma individual como sigue: \_\_\_\_\_.- EL DEUDOR, sin perjuicio de cualquier otra disposición que resultare de la ley, se obliga especialmente: **a)** A conservar a nombre de EL ACREEDOR, la posesión del bien pignorado, estando obligado a realizar por su cuenta los servicios de mantenimiento y conservación a fin de mantenerlos en perfecto estado; **b)** A abstenerse de desplazar o trasladar los bienes pignorados hacia un lugar distinto de donde se encuentran actualmente, siendo tal lugar el siguiente: \_\_\_\_\_; **c)** A informar por escrito a EL ACREEDOR sobre cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien o bienes dados en garantía prendaria, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido tal evento; **d)** A permitir inspecciones en el lugar donde se encontrare el bien pignorado y a cumplir con todas las medidas de control que EL ACREEDOR para asegurar el uso apropiado del bien pignorado; **e)** A abstenerse de celebrar cualquier tipo de contrato sobre el bien pignorado sin autorización previa y escrita de EL ACREEDOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; **f)** A que en caso cambiare de domicilio, informar por escrito a EL ACREEDOR,

señalando la nueva dirección; **g)** A reconocer que el privilegio del EL ACREEDOR se extiende a la indemnización proveniente en caso de expropiación o de siniestro; **h)** A que la presente prenda se rija, supletoriamente, por la Ley especial en la materia.- **i)** A asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la Cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción si procediere conforme a la ley; **j)** Que para los efectos de garantía de los intereses, gastos, honorarios y costas, el bien prendado responderá hasta por otro tanto del monto del límite del crédito; **k)** Que para la ejecución se tendrá como justiprecio del mismo el valor que EL ACREEDOR señalare, previa valoración de perito, hecho que deberá constar en el expediente correspondiente; **l)** Al derecho de pedir la reducción de la prenda por causa de abonos; **m)** Si al momento de la adjudicación el bien pignorado no cubre el monto adeudado, EL ACREEDOR podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR; **n)** EL DEUDOR acepta en este acto el nombramiento que se le hace como depositario de los bienes pignorados, asumiendo expresamente todas las responsabilidades y deberes provenientes y consecuentes del ejercicio del cargo de depositario.-

Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **UNDÉCIMA: (RENUNCIAS):** Sin perjuicio de los derechos que le asisten bajo la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias, EL DEUDOR renuncia: a) Constitución en Mora: Al requerimiento para ser incurrido en mora, la que se operará sin necesidad de notificación o requerimiento alguno judicial o extrajudicial, por el simple vencimiento del pago de uno o cualquiera de los desembolsos, pudiendo en este caso EL ACREEDOR declarar vencido el plazo de todo el crédito y reclamar el pago de todo lo adeudado; b) Certificación de Saldo Deudor: Al derecho de impugnar cualquier saldo deudor que le reclame EL ACREEDOR pues acepta como buenos, líquidos y exigibles en la vía ejecutiva el saldo deudor que EL ACREEDOR presente respecto a este contrato; c) Caso Fortuito o Fuerza Mayor: A las excepciones del caso fortuito y/o fuerza mayor cuyos riesgos asumen por imprevisibles o insuperables que fueren; d) Beneficio de Excusión: Al beneficio de que EL ACREEDOR persiga primero cualquier garantía constituida a su favor pues, éste podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR, conservando el derecho de perseguir antes, simultáneamente o después, la garantía constituida a su favor, conservando siempre los privilegios, las renunciaciones, la vía ejecutiva y todas las otras estipulaciones consignadas a su favor en el presente contrato, sin perjuicio de los demás derechos y acciones que corresponden conforme a la ley respectiva; e) Nombramiento de Peritos: Al derecho de nombrar peritos y en caso de subasta de los bienes embargados el justiprecio será tasado conforme al último estado de cuenta presentado por EL ACREEDOR. Cualquier avalúo que



deba efectuarse periódicamente al inmueble para darle cumplimiento a regulaciones prudenciales correrá por cuenta de EL DEUDOR; quedando facultado EL BANCO para contratar al perito valuador; f) Subasta: En el caso de subasta de bienes inmuebles o derechos reales las posturas no bajen de los dos tercios del avalúo pues será buena cualquiera que se haga aún desde la primera subasta; g) Depositario: Al derecho de ser nombrado depositario de los bienes que se le embarguen por falta de pago recayendo este cargo en la persona que para tal efecto señale EL ACREEDOR; h) Retenciones Tributarias: Al derecho de realizar o formular retenciones en los pagos de intereses o abonos al principal por razón de impuestos o cargas de cualquier naturaleza que fuese que pudieren corresponder a EL ACREEDOR, pues son asumidos por EL DEUDOR..- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DUODÉCIMA: (PÓLIZA DE SEGURO DE SEGURO DE VIDA DE SALDO DEUDOR)**: EL DEUDOR, para garantizar adicionalmente el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, se obliga a endosar en garantía –a favor de EL ACREEDOR- una Póliza de Seguro de Vida tomada con la Sociedad de Seguros de su entera elección (siempre que ésta se encuentre debidamente autorizada, supervisada y regulada bajo las leyes nicaragüenses); quedando a opción de EL ACREEDOR aceptar la póliza por un monto equivalente a la cantidad desembolsada originalmente bajo este contrato: **a) Opciones:** Para efectos de esta cláusula, EL ACREEDOR ofrece a EL DEUDOR las siguientes opciones: **Opción I:** EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR, por la cantidad equivalente al monto de este contrato, presenta a éste la Póliza de Seguro de Vida que ha tomado directamente con la sociedad de seguros [REDACTED]. Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato.- **Opción II:** EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR por la cantidad equivalente al monto de este contrato, decide hacer uso de la facilidad brindada por EL ACREEDOR, adhiriéndose a la póliza colectiva de seguro de vida que EL ACREEDOR ha contratado con la institución [REDACTED], para facilitar el cumplimiento de la presente obligación. Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR

Comentado [U13]: ESTE ESPACIO SE LLENARÁ SOLAMENTE SI EL DEUDOR OPTA POR LA OPCION I.

Comentado [U14]: ESTE ESPACIO SE LLENARÁ SOLAMENTE SI EL DEUDOR OPTA POR LA OPCION II.

la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, su afiliación a la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato. EL DEUDOR confiesa recibir en este acto los documentos relativos a la Póliza de Seguro a la que se adhirió voluntariamente descrita en el numeral precedente. Esta obligación de entrega de la póliza, sólo corre a cargo de EL ACREEDOR cuando EL DEUDOR no hubiere tomado directamente su propia póliza con su Sociedad de Seguros.- **Opción Elegida:** EL DEUDOR en este acto elige la opción **III**; **b) Beneficiario:** Que EL DEUDOR deberá nombrar como primer y único beneficiario de dicha póliza, con carácter irrevocable, a EL ACREEDOR para que en caso de siniestro, la Sociedad de Seguros le pague directamente a EL ACREEDOR el saldo insoluto del presente contrato a la fecha del siniestro, sin necesidad de gestión alguna y/o autorización de EL DEUDOR; **c) Autorización para cobro del Seguro:** Que como consecuencia del endoso de la Póliza de Seguro arriba indicada, EL ACREEDOR deberá quedar facultado en dicha Póliza para que, en caso de siniestro o muerte de EL DEUDOR, pueda aquél reclamar –como primer beneficiario-, el pago total de la indemnización hecha por la Sociedad de Seguros, mismo que será aplicado a la cancelación de las obligaciones pendientes de pago, resultantes del presente contrato. En caso que quedare un remanente, la Compañía Aseguradora, previa autorización de parte de EL ACREEDOR, podrá entregar el saldo a los segundos beneficiarios designados por EL DEUDOR en la Póliza; **d) Arreglos con la Aseguradora:** Que por lo anterior, EL ACREEDOR se constituye, en su carácter de primer beneficiario de la Póliza, en el único y exclusivo representante de EL DEUDOR para los efectos de reclamos y negociaciones con la Sociedad de Seguros, relativas al cumplimiento -por parte de la misma-, de los términos de la Póliza en mención; por lo que, desde este momento, EL DEUDOR acepta cualquier resolución que se derive de las gestiones de reclamo llevadas a efectos por EL ACREEDOR con la Sociedad de Seguros; **e) Costo de la Póliza:** **[Opción I:** En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción I, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza de seguro y de sus sucesivas renovaciones serán asumidas y pagada directamente por EL DEUDOR a la Sociedad de Seguros, entendiéndose que no formarán parte del presente financiamiento]. **[Opción II:** En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción II, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza será el establecido en la cláusula segunda de

Comentado [U15]: AQUÍ DEBERÁ INDICARSE LA OPCIÓN POR LA QUE OPTÓ EL CLIENTE I ó II.

este contrato; **f) Negativa de la Aseguradora**: Que la negativa de la Sociedad Aseguradora a **a** aceptar la cesión o endoso de la póliza dada en garantía a EL ACREEDOR, facultará a éste a dar por terminado anticipadamente el presente contrato y a exigir la cancelación inmediata de las obligaciones pendientes de pago.-Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA TERCERA: (ESTIPULACIONES GENERALES)**: Las partes contratantes convienen: **a) Anulación Parcial**: EL DEUDOR acepta que la eventual nulidad judicial de alguna cláusula del presente contrato no invalidará el resto del contrato ni será impedimento para exigir el cumplimiento de las obligaciones o la ejecución de las garantías contenidas en el mismo; **b) No Renuncia de Derechos**: EL DEUDOR acepta que el hecho de que EL ACREEDOR no exija el exacto cumplimiento de las obligaciones pactadas en este contrato, no implica, ni podrá reputarse, como una modificación, aceptación o renuncia a los términos, condiciones y derechos aquí acordados; **c) Enmiendas**: El presente contrato no podrá ser modificado unilateralmente por ninguna de las partes contratantes. Asimismo, en ningún caso se producirá la enmienda tácita del presente contrato requiriéndose de un acuerdo expreso y escrito, el cual, deberá contener un nuevo y detallado calendario de pago, en caso que la enmienda contractual afectare el existente; **d) Reclamos**: EL DEUDOR confiesa haber sido informado del derecho legal que le asiste para presentar reclamos a EL ACREEDOR por los servicios financieros brindados por éste, y a obtener respuestas oportunas por reclamos derivados de cobros indebidos o por las disposiciones contenidas en las leyes y regulaciones pertinentes, así como en el presente contrato. En caso de no obtener respuesta oportuna o favorable de EL ACREEDOR, Contacto para reclamo con EL ACREEDOR: \_\_\_\_\_.-EL DEUDOR podrá presentar su reclamo administrativo ante la dirección de atención a las personas usuarias de servicios financieros de la Superintendencia de Bancos (SIBOIF), órgano regulador y supervisor de EL ACREEDOR. Contacto para reclamo ante (SIBOIF): \_\_\_\_\_ (teléfono, dirección física y electrónica); **e) Cesión**: Que en cualquier momento el presente crédito podrá ser cedido por EL ACREEDOR, en garantía o en propiedad, a favor de cualquier persona, natural o jurídica, siendo expresamente entendido y convenido: i) que en caso de cesión de este crédito bastará una simple comunicación escrita por parte de EL ACREEDOR; ii) que en ningún caso dicha cesión modificará los términos y condiciones del presente contrato; iii) que pendiente la comunicación que se haga a EL DEUDOR cualquier pago que éste efectúe al acreedor original se tendrá por bueno y tendrá un efecto liberatorio.- Sigue exponiendo EL

DEUDOR y dice: **DÉCIMA CUARTA: (CONFESIONES):** EL DEUDOR declara: **a) Información Precontractual:** EL DEUDOR confiesa haber sido debidamente informado por EL ACREEDOR, en forma clara, completa, oportuna y adecuada, sobre los alcances y consecuencias de los servicios financieros contratados bajo el presente documento. En particular, EL DEUDOR confiesa haber recibido previamente el formulario contractual y la información relativa a tasas de interés, comisiones y gastos que resultarán de la celebración de este contrato; **b) Recibo de Ejemplar del Contrato:** EL DEUDOR confiesa recibir en este acto, de EL ACREEDOR y de manera totalmente gratuita, un tanto del mismo tenor del presente contrato y de sus anexos. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de pérdida o destrucción del tanto facilitado a EL DEUDOR, éste tendrá derecho a reclamar y obtener prueba documental que le permita acreditar la suscripción del presente contrato. En tal supuesto, EL ACREEDOR podrá establecer una tasa por la facilitación de esta segunda copia del contrato, según el tarifario establecido y vigente al momento de la solicitud; **c) Confesión de haber recibido Resumen Informativo:** EL DEUDOR confiesa haber recibido copia del Resumen Informativo referido en las cláusulas precedentes, el cual le fue entregado para su lectura, que se absolvieron sus dudas y que firma con conocimiento pleno de las condiciones establecidas en dicho documento y en el presente contrato.- **DÉCIMA QUINTA: (LEY APLICABLE):** El presente crédito se registrá supletoriamente por la Ley número quinientos sesenta y uno (No. 561), "Ley General de Bancos Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, por ser EL ACREEDOR una institución financiera debidamente registrada ante la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).- **DÉCIMA SEXTA: (AUTORIZACIÓN MODELO DE CONTRATO):** En cumplimiento de lo preceptuado por el artículo treinta y cinco (35) de la Ley Número ochocientos cuarenta y dos (No. 842),"Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías" (La Gaceta, Diario Oficial No. 129, del 11 de julio de dos mil trece, y Norma de Transparencia Número CD SIBOIF siete nueve seis guión uno guión Agosto treinta dos mil trece (No. CD SIBOIF 796 1 AGOST30 2013), el presente modelo de contrato ha sido autorizado el ente regulador de EL ACREEDOR, la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF.- **DÉCIMA SÉPTIMA: (ORIGEN DE FONDOS):** El presente crédito **[es] [no es]** financiado con fondos intermediados.- Exponen conjuntamente EL ACREEDOR y EL DEUDOR y dicen: **DÉCIMA OCTAVA: (ACEPTACION):** Que en el carácter con que comparecen aceptan los términos y condiciones, obligaciones y estipulaciones contenidas en las cláusulas precedentes, así como las

garantías otorgadas a favor de EL ACREEDOR.- El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista: **a)** Título de dominio de la propiedad hipotecada por medios del presente instrumento público; **b)** Certificación emitida por \_\_\_\_\_, del Registro Público de la Propiedad del Departamento de \_\_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_\_, que indica que la propiedad hipotecada por medio del presente instrumento público se encuentra libre de todo tipo de gravamen o anotación; **c)** Solvencia Municipal emitida por \_\_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_\_, la cual indica que la propiedad hipotecada se encuentra al día en el pago de los impuestos prediales, la cual inserto íntegramente a continuación: \_\_\_\_\_. Hasta aquí la inserción, la cual es conforme con su original.- Así se expresaron los comparecientes bien instruido por mí, el Notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto; de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. Y leída que fue por mí, el Notario, íntegramente la presente Escritura al compareciente, la encontré conforme, aprobé, ratifiqué y firmé conmigo, el Notario, que doy fe de lo relacionado.-

**SEXTO CONTRATO: MUTUO CON HIPOTECA, ENDOSO DE SEGUROS, PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL Y PRENDA COMERCIAL.-**

**ESCRITURA NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_-) (MUTUO GARANTIZADO CON HIPOTECA, PÓLIZA DE SEGURO, PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL Y PRENDA COMERCIAL):** En la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil\_\_\_\_\_-.- **ANTE MÍ:** \_\_\_\_\_, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, de este domicilio y residencia, identificado con la cédula de identidad número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) y autorizado para ejercer el notariado por la Corte Suprema de Justicia durante un quinquenio que vencerá el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil\_\_\_\_\_, comparecen los Señores \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_.- El suscrito notario da fe de conocer personalmente al primero de los comparecientes y que éste tiene, a su juicio, la capacidad civil para obligarse y contratar, en especial, para la celebración del presente acto, en el que comparecen en la forma siguiente: **I)** El señor \_\_\_\_\_ actúa nombre y representación de la entidad denominada "**FINANCIERA FUNDESER, SOCIEDAD ANÓNIMA**", lo que me demuestra con los siguientes documentos que acreditan la existencia de la Sociedad y su personería y son: **A) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO SIETE (07).- CONSTITUCIÓN DE**

**SOCIEDAD ANÓNIMA Y APROBACIÓN DE ESTATUTOS**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, República de Nicaragua, a las doce del mediodía del diecisiete de febrero del año dos mil catorce, ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua; un testimonio de la cual se encuentra debidamente inscrito bajo el Número: cuarenta y seis mil ciento cuarenta y siete guión B cinco (46,147-B5), Página: cientos noventa y uno a cuatrocientos treinta y siete (191-437), Tomo: mil doscientos sesenta y cinco guión B cinco (1265-B5), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **B) INSCRIPCIÓN REGISTRAL COMO COMERCIANTE**, que doy fe de tener a la vista, inscrita bajo el Número ochenta y tres mil trescientos sesenta y cuatro (83.364); Páginas doscientos cincuenta y uno pleca doscientos cincuenta y cinco (251/255); Tomo ciento veintitrés (123) del Libro Primero de Comerciantes; **C) INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE JUNTA DIRECTIVA**, que doy fe de tener a la vista, mediante Escritura Pública Número Diecisiete, Protocolización de Documentos Relativos a Aceptación de Nombramiento de Directores y Vigilante de Financiera Fundeser, Sociedad Anónima, autorizada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del veintitrés de junio de dos mil catorce ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua, un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número 25.541-B2, Páginas 132/142, Tomo 850-B2 del Libro de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **D) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO VEINTIUNO, PROTOCOLIZACIÓN DE RESOLUCIÓN DE AUTORIZACIÓN PARA INICIAR OPERACIONES COMO SOCIEDAD FINANCIERA**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, a la una de la tarde del seis de octubre de dos mil catorce, ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito bajo el Número veintiséis mil doscientos guión B dos (26,200-B2), Páginas ciento cincuenta y seis pleca ciento sesenta y uno (156/161), Tomo ochocientos cincuenta y ocho guión B dos (858-B2), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **F) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), PODER ESPECIAL**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ ante los oficios notariales de \_\_\_\_\_ con domicilio y residencia en \_\_\_\_\_; un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Páginas \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Tomo \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

Tercero de Poderes del Registro Público Mercantil del Departamento de \_\_\_\_.- El señor \_\_\_\_\_, en el carácter con que actúa será denominado en lo sucesivo del presente instrumento público como **EL ACREEDOR**; **II)** El señor \_\_\_\_\_, actúa en su propio nombre y representación será denominado en lo sucesivo de este instrumento público como **EL DEUDOR**.- El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista los documentos con que los comparecientes acreditan su personería y que éstos les facultan en forma amplia y suficiente para la celebración del presente acto, toda vez que no existe en los mismos restricciones o prohibiciones que les impidan la celebración de este instrumento público.- Expone **EL DEUDOR** y dice: **PRIMERA: (CONFESIÓN DE LA DEUDA. MONTO Y PLAZO):**[EL DEUDOR confiesa haber recibido de EL ACREEDOR, un crédito en calidad de mutuo por la cantidad de \_\_\_\_\_ córdobas (C\$\_\_\_\_\_), equivalente -en dólares estadounidenses- a la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_), según tipo de cambio oficial al día de hoy establecido por el Banco Central de Nicaragua, cantidad que destinará para \_\_\_\_\_]. [EL DEUDOR confiesa haber recibido de EL ACREEDOR, un crédito en calidad de mutuo por la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_), cantidad que ~~que~~ destinará para \_\_\_\_\_].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de una sola cuota de capital e intereses incluidos, de \_\_\_\_ córdobas (C\$\_\_\_\_\_). [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de una sola cuota de capital e intereses incluidos, de \_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_)].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) cuotas [semanales, quincenales, mensuales], iguales, consecutivas y niveladas, de principal e intereses incluidos, de \_\_\_\_\_ córdobas (C\$\_\_\_\_\_) cada una. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia

con EL ACREEDOR]. [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas [semanales, quincenales, mensuales], iguales, consecutivas y niveladas, de principal e intereses incluidos, de \_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_) cada una. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) [semanas, quincenas o meses] contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas y por montos no iguales, de principal e intereses, conforme al **Resumen Informativo y Calendario de Pagos**. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) [semanas, quincenas o meses] contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas y por montos no iguales, de principal e intereses, conforme al **Resumen Informativo y Calendario de Pagos**. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].-

EL DEUDOR deberá pagar en cualquiera de las Cajas establecidas en las Sucursales, presentes o futuras, de EL ACREEDOR. Los pagos podrán efectuarse en efectivo o cheque de gerencia. EL ACREEDOR podrá, a su discrecionalidad, aceptar otro medio de pago distinto de



los anteriores.- En ningún caso, el pago parcial de una cuota liberará a EL DEUDOR de su obligación de pagar la totalidad del monto correspondiente a la misma, ni modificará los términos del presente contrato.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SEGUNDA: (TASA DE COSTO EFECTIVO ANUAL):** El costo financiero del presente crédito resulta de sumar los siguientes componentes siendo éstos las únicas cantidades que EL DEUDOR estará obligado a pagar: **I) Intereses:** EL DEUDOR reconocerá a favor de EL ACREEDOR, por el crédito recibido, una tasa de interés corriente anual y fija del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_\_%), calculada sobre saldo deudor. El año se calculará sobre 360 días. En caso de mora, la cual se producirá por el simple retraso en el cumplimiento de sus obligaciones, EL DEUDOR pagará a EL ACREEDOR, una tasa de interés moratorio anual, sobre saldo vencido, del cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés corriente pactada, sobre las sumas vencidas, contados desde el inicio de la mora hasta su total cumplimiento. EL DEUDOR es advertido que incumplir el presente crédito origina mayores pagos de intereses y comisiones, además de ser reportado negativamente en la Central de Riesgos.- **II) Comisiones y Gastos:** EL DEUDOR es informado y acepta pagar, en forma adicional a las cuotas mensuales de capital e intereses arriba señaladas, las siguientes cantidades: a) Comisión de Cierre: una cantidad única equivalente al dos por ciento (2%) del monto del presente contrato, la cual será pagada por EL DEUDOR [al momento del desembolso] [en forma diferida y por parte iguales, y se reflejará en el monto de la(s) cuota(s) a ser pagadas posteriormente por EL DEUDOR]. b) Gastos Legales: una cantidad única del uno por ciento (1%) del monto del presente contrato, la cual será pagada por EL DEUDOR mediante un pago único que se deducirá del monto a ser desembolsado a éste. **c) Gastos por afiliación a Póliza Colectiva de Seguro de Vida de Saldo Deudor:** en caso que el cliente optará por la afiliación a la póliza de vida colectiva de saldo deudor, una cantidad única de \_\_\_\_\_ (C\$\_\_\_\_\_), la cual se reflejará en el monto de las cuotas a ser pagadas. El costo de afiliación será el reflejado en este contrato. En caso que el monto desembolsado se pagará en una cuota única la presente afiliación se deducirá de los fondos desembolsados; d) Cobro Prejudicial: En caso que venciere la fecha de pago sin que EL DEUDOR realice un pago efectivo del mismo, EL ACREEDOR iniciará gestiones de cobro administrativo, por medio de su propio personal, y sin trasladar ningún costo a EL DEUDOR. En caso que EL DEUDOR mantuviere su situación de mora por treinta días calendario, EL ACREEDOR podrá decidir remitir el expediente de EL DEUDOR a cobro prejudicial. En tal supuesto, EL DEUDOR reconocerá y pagará a EL ACREEDOR los honorarios de abogados y/o gestores de cobro externos

que contrate EL ACREEDOR para la gestión del cobro correspondiente, los que podrán ser de hasta el diez por ciento (10%) del saldo deudor recuperado.- Dichos gastos deberán ser el resultado de gestiones de cobro prejudicial efectivamente realizadas por los abogados y/o gestores de cobro teniendo presente la cuantía del saldo deudor; ubicación de EL DEUDOR; gestiones de recuperación efectuadas y colaboración mostrada por EL DEUDOR.- En ningún caso EL ACREEDOR retendrá, en su propio beneficio, los gastos incurridos en tal concepto.- A solicitud de EL DEUDOR, EL ACREEDOR presentará a éste evidencia documental de tales gastos, los que deben ser coincidentes con los gastos trasladados a EL DEUDOR.- Adicionalmente, en caso que el expediente fuere remitido a cobro judicial, EL DEUDOR reconocerá a EL ACREEDOR, los gastos judiciales por la cuantía que resultare de la recuperación judicial, incluyendo costas procesales y honorarios legales.-Para efectos puramente informativos, EL ACREEDOR suministra a EL DEUDOR un **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** con el detalle de las tasas de intereses corriente y moratoria, comisiones y gastos que correrán por cuenta de éste según han sido establecidos en el presente instrumento público.- Por su carácter puramente informativo, este Resumen contendrá las mismas comisiones y gastos contenidos en este instrumento público.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **TERCERA: (MANTENIMIENTO DE VALOR)**: En caso que el presente crédito hubiere sido pactado en moneda córdoba, EL DEUDOR entiende y acepta que el mismo estará sujeto a mantenimiento de valor con respecto al dólar de los Estados Unidos de América. Por lo anterior, EL DEUDOR se obliga a pagar cualquier incremento en el pago que le corresponda por deslizamiento o devaluación que sufra la moneda córdoba con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, según tipo de cambio oficial establecido por el Banco Central de Nicaragua a la fecha del cumplimiento de cada pago pactado. El tipo de cambio oficial aplicado puede ser consultado, por EL DEUDOR, en la página web de dicha institución o en cualquiera de las sucursales de EL ACREEDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **CUARTA: (PAGO ANTICIPADO Y AMORTIZACIONES EXTRAORDINARIAS)**: EL DEUDOR, en cualquier momento, podrá efectuar pagos acelerados sobre las cuotas futuras que deba pagar a EL ACREEDOR, con la consecuente disminución en los saldos según corresponda. EL DEUDOR tendrá derecho a ser informado del nuevo saldo deudor resultante como consecuencia de haber efectuado cualquier pago acelerado a las cuotas que sea en deber. De igual forma, EL DEUDOR podrá optar por la cancelación total y anticipada del presente crédito, sin sujeción a ningún tipo de penalización por parte de EL ACREEDOR.- En tal

supuesto, EL DEUDOR deberá pagar únicamente los intereses que se hubieren devengado a la fecha efectiva del pago.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **QUINTA: (IMPUTACIÓN DE PAGOS)**: EL DEUDOR acepta que todo pago que efectúe a EL ACREEDOR bajo el presente crédito se imputará en el siguiente orden: **a)** gastos que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **b)** comisiones que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **c)** a los intereses moratorios que pudieran existir; **e)** a los intereses corrientes adeudados; **d)** al mantenimiento de valor; **e)** a la amortización al principal.- En cualquier momento, EL DEUDOR tendrá derecho a solicitar –a EL ACREEDOR- información relativa al estado de cumplimiento del presente contrato, incluyendo la información de sus saldos deudores y de los conceptos a que se hayan aplicado los pagos efectuados por él.- En caso de duda o inconformidad sobre la correcta u oportuna aplicación de sus pagos, EL DEUDOR es invitado a formular su consulta, queja o reclamo en la sucursal de EL ACREEDOR donde celebró el presente contrato y/o efectúa ordinariamente sus pagos. EL ACREEDOR estará obligado a atender su reclamo dentro del plazo establecido en la Ley Número Ochocientos Cuarenta y Dos (842), Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías, y su Normativa, o en cualquier otro plazo futuro señalado por la ley. Cada pago efectuado por EL DEUDOR se documentará con recibos emitidos por EL ACREEDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SEXTA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO)**: EL DEUDOR entiende y acepta que EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo del Mutuo aquí otorgado y exigir el inmediato y total pago de la suma adeudada, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, pudiendo reclamar el pago total de lo adeudado, los daños y perjuicios, los gastos, trámites y honorarios causados para hacerle cumplir con sus obligaciones, en caso que EL DEUDOR cayere en una o varias de las siguientes situaciones: **a)** En caso de mora o incumplimiento de cualquier obligación bajo el presente contrato; **b)** Por cualquier declaración hecha por EL DEUDOR a EL ACREEDOR que resultare ser falsa, engañosa o maliciosa; **c)** Por destinar los fondos desembolsados por EL ACREEDOR para fines distintos de los establecidos en este contrato o para la comisión de cualquier actividad ilícita, incluyendo lavado de dinero y/o financiamiento al terrorismo; **d)** Por quiebra, insolvencia o concurso de acreedores de EL DEUDOR; **e)** Por el mero hecho de que un tercero entablare ejecución judicial en contra de EL DEUDOR y dicha ejecución, a juicio de EL ACREEDOR, afectare su capacidad para honrar el presente contrato; **f)** Por no comunicar inmediatamente por escrito a EL ACREEDOR de cualquier circunstancia o

hecho que, de acuerdo al buen juicio de EL ACREEDOR, pudiera tener un efecto adverso en la capacidad de pago de parte de EL DEUDOR, o en su habilidad de cumplir fielmente con todas las obligaciones contenidas en el presente contrato; **g)** Si hubieren claros indicios de operaciones inusuales o sospechosas realizadas por EL DEUDOR (inclusive con fondos propios) que induzcan a presumir la comisión del delito de lavado de dinero y de otras actividades ilícitas, incluida la del terrorismo; **h)** Si EL DEUDOR ocultare su domicilio o no pudiere ser localizado en el domicilio señalado, y/o cambiare la dirección de su domicilio y no fuere notificada la misma a EL ACREEDOR o, cuando habiendo informado sobre la nueva dirección, fuere imposible ubicarla; **i)** Si EL DEUDOR fuere privado de su libertad en ocasión de la investigación de delitos o faltas que afecten su capacidad de pago; **j)** Por deterioro de la solvencia económica de EL DEUDOR, motivado por adeudos contraídos que afecten su capacidad de pago; **k)** Por la negativa de EL DEUDOR a tomar y/o renovar la póliza requerida por EL ACREEDOR y/o endosarla en garantía a favor de éste, en su carácter de primer beneficiario de la misma; **l)** Por destrucción, deterioro o pérdida de la hipoteca o prenda si ésta no fuere sustituida por otra de igual valor a satisfacción de EL ACREEDOR; **m)** Por la negativa de EL DEUDOR a exhibir el bien hipotecado o pignorado a requerimiento de EL ACREEDOR, para fines de inspección o avalúo; **n)** Por efectuar con terceros negocios jurídicos sobre los bienes hipotecados o pignorados sin el consentimiento del acreedor; **o)** Por la negativa de EL DEUDOR a permitir la inspección del bien hipotecado o pignorado a efectos de su inspección o avalúo.- Es expresamente convenido que EL DEUDOR estará asistido del mismo derecho para terminar unilateralmente el presente contrato, en caso que EL ACREEDOR incumpliere cualquiera de sus obligaciones establecidas en el mismo. En tal supuesto, EL DEUDOR deberá cancelar en forma inmediata el saldo deudor que hubiere a su cargo y que apareciere reflejado en la contabilidad de EL ACREEDOR, con los intereses devengados a la fecha y sin incurrir en ningún tipo de penalización por terminación anticipada del contrato.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SÉPTIMA: (DOMICILIO):** EL DEUDOR para cualquier efecto jurídico, incluyendo cualquier acción prejudicial o judicial que deba promover EL ACREEDOR en su contra como consecuencia del incumplimiento del presente contrato, señala el siguiente domicilio: \_\_\_\_\_.- EL DEUDOR declara ser éste su lugar habitual de residencia y el que usa en todos sus contratos y negocios. EL DEUDOR acepta como válida cualquier notificación, judicial o extrajudicial, que le haga EL ACREEDOR en la última dirección

de su domicilio señalada.- EL DEUDOR entiende y acepta que el juez del domicilio arriba señalado será competente para conocer de las acciones que EL ACREEDOR promueva en su contra. En caso que la demanda excediere la cuantía del juez antes referido, deberá conocer el juez superior jerárquico de aquél, en atención a la cuantía y territorialidad de la demanda. Todo lo anterior, conforme lo establecido en el artículo ochenta y cuatro (84) de la Ley quinientos sesenta y uno (561), "Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros".- EL DEUDOR se obliga a notificar por escrito a EL ACREEDOR cualquier cambio de domicilio, en un plazo no mayor de cinco días hábiles después de ocurrido éste. Expone EL DEUDOR y dice: **OCTAVA: (CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA):** Que con la finalidad de garantizar todas y cada una de las obligaciones contraídas por EL DEUDOR con EL ACREEDOR bajo el presente instrumento público, así como el pago del principal adeudado, intereses, comisiones, servicios, gastos y/o cualquier otra cantidad adeudada a EL ACREEDOR incluyendo las costas judiciales y extrajudiciales, por el presente instrumento público constituye a favor de EL ACREEDOR, **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** sobre el inmueble que describe a continuación, en el entendido que dicha hipoteca incluirá todas las mejoras presentes y futuras existentes o por existir en las fincas hipotecadas, así como las servidumbres y cualquier otro derecho constituido a favor del inmueble hipotecado por medio del presente instrumento público: \_\_\_\_\_ ubicada en la Comarca de \_\_\_\_\_, Municipio de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, la cual contiene mejoras consistentes en \_\_\_\_\_.- Dicha finca tiene una extensión superficial de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), equivalentes a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), comprendida dentro los siguientes linderos particulares: NORTE:\_\_\_\_\_; SUR:\_\_\_\_\_; ESTE:\_\_\_\_\_; OESTE:\_\_\_\_\_.- Es título de dominio la Escritura Pública \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, ante los oficios del Notario\_\_\_\_\_, del domicilio y residencia de\_\_\_\_\_, cuyo testimonio se encuentra inscrito bajo el NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), TOMO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), FOLIOS \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), ASIENTO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de la COLUMNA DE INSCRIPCIONES, SECCION DE DERECHOS REALES, LIBRO DE PROPIEDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE\_\_\_\_\_.- **NOVENA: (ESTIPULACIONES ESPECIALES RESPECTO DE LA HIPOTECA):** Que sin perjuicio de cualquier otro derecho que le asista bajo el presente instrumento público, EL ACREEDOR quedará facultado para terminar anticipadamente el presente contrato y exigir el pago inmediato de cualquier saldo deudor en caso que EL DEUDOR: **i) Se retrasare en el pago de una sola**

cuota de amortización del principal o los intereses; **ii)** Efectuare en el inmueble que adelante se hipotecará, sin permiso escrito y previo de EL ACREEDOR, modificaciones o trabajos que afecten la seguridad, funcionalidad, productividad o arquitectura del mismo; **iii)** No permitiere inspeccionar el inmueble que se hipoteca, sea a EL ACREEDOR o los funcionarios de la institución que suministre a éste los fondos para el desembolso del presente crédito, con el objeto de cumplir con las medidas de control que EL ACREEDOR estima a bien ejecutar para asegurar el uso apropiado del bien pignorado; **iv)** Si el inmueble hipotecado fuere objeto de embargo, anotación o demanda, o sufiere daños o desmejoras tales que no cubrieren el saldo del crédito y EL DEUDOR no efectuare ninguna amortización adecuada para que el saldo quede garantizado a juicio de EL ACREEDOR; **v)** A informar por escrito a EL ACREEDOR sobre cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien dado en garantía, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido tal evento; **vi)** Si EL DEUDOR, sin previa autorización escrita de EL ACREEDOR, vendiere, gravare o de cualquier modo dispusiere del inmueble dado en garantía, o lo diere en uso, arrendamiento, habitación, usufructo o anticresis o constituyere servidumbre sobre el mismo, o fuere embargado o secuestrado el inmueble, o celebrare cualquier tipo de contrato sobre el bien hipotecado sin autorización previa y escrita de EL ACREEDOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; **vii)** Si por cualquier causa no fuere inscrita la hipoteca que adelante se otorgará o fuere inscrita con prelación o grado diferente al convenido en la presente Escritura; **viii)** Si EL DEUDOR se negare a permitir la inspección o avalúo del bien hipotecado o a asumir el costo del avalúo del inmueble hipotecado que la entidad reguladora y supervisora de EL ACREEDOR pueda requerir.- Si EL DEUDOR faltare al cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley o en la presente Escritura, por cualquiera de esos hechos, sin perjuicio de los demás derechos que le corresponda y a voluntad de EL ACREEDOR, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo o plazos estipulados y exigir el pago de todo lo adeudado, lo cual se considerará líquidos y exigibles de inmediato, sin necesidad de esperar a su fecha de vencimiento.- Asimismo, es convenido que EL DEUDOR se obliga a asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la Escritura de Cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción en el Registro Público.- Expone EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA: (PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL):** Que para garantizar el pago de los saldos deudores, intereses, comisiones, gastos, honorarios y costas

procesales que pudieren resultar del presente contrato, constituye a favor de EL ACREEDOR **PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL** sobre los bienes que identifica a continuación: \_\_\_\_\_.- EL DEUDOR acredita su titularidad sobre los bienes pignorados con el título de dominio siguiente: \_\_\_\_\_.EL DEUDOR, sin perjuicio de cualquier otra disposición que resultare de la ley, se obliga especialmente: **a)** A conservar a nombre de EL ACREEDOR, la posesión del bien pignorado, estando obligado a realizar por su cuenta los servicios de mantenimiento y conservación a fin de mantenerlos en perfecto estado; **b)** A abstenerse de desplazar o trasladar los bienes pignorados hacia un lugar distinto de donde se encuentran actualmente en explotación, siendo tal lugar el siguiente:\_\_\_\_\_.; **c)** A informar por escrito a EL ACREEDOR sobre cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien dado en garantía prendaria, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido tal evento; **d)** A permitir inspecciones en el lugar donde se encontrare el bien pignorado y a cumplir con todas las medidas de control que EL ACREEDOR para asegurar el uso apropiado del bien pignorado; **e)** A abstenerse de celebrar cualquier tipo de contrato sobre el bien pignorado sin autorización previa y escrita de EL ACREEDOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; **f)** A que en caso cambiaren de domicilio, informar por escrito a EL ACREEDOR, señalando la nueva dirección; **g)** A reconocer que el privilegio del EL ACREEDOR se extiende a la indemnización proveniente en caso de expropiación o de siniestro; **h)** A que la presente PRENDA AGRARIA o INDUSTRIAL se rija, supletoriamente, por la Ley especial en la materia.- **i)** A asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la Cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción si procediere conforme a la ley; **j)** Que para los efectos de garantía de los intereses, gastos, honorarios y costas, el bien prendado responderá hasta por otro tanto del monto del límite del crédito; **k)** Que para la ejecución se tendrá como justiprecio del mismo el valor que EL ACREEDOR señalare, previa valoración de perito, hecho que deberá constar en el expediente correspondiente; **l)** Al derecho de pedir la reducción de la prenda por causa de abonos; **m)** Si al momento de la adjudicación el bien pignorado no cubre el monto adeudado, EL ACREEDOR podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR; **n)** EL DEUDOR acepta en este acto el nombramiento que se le hace como depositario de los bienes pignorados, asumiendo expresamente todas las responsabilidades y deberes provenientes y consecuentes del ejercicio del cargo de depositario.-

Expone EL DEUDOR y dice: **UNDÉCIMA: (PRENDA COMERCIAL)**: Que para garantizar el pago de los saldos deudores, intereses, comisiones, gastos, honorarios y costas procesales que pudieren resultar del presente contrato, EL DEUDOR constituye a favor de EL ACREEDOR, **PRENDA COMERCIAL** sobre los bienes muebles que identifica en forma individual como sigue: \_\_\_\_\_.- EL DEUDOR, sin perjuicio de cualquier otra disposición que resultare de la ley, se obliga especialmente: **a)** A conservar a nombre de EL ACREEDOR, la posesión del bien pignorado, estando obligado a realizar por su cuenta los servicios de mantenimiento y conservación a fin de mantenerlos en perfecto estado; **b)** A abstenerse de desplazar o trasladar los bienes pignorados hacia un lugar distinto de donde se encuentran actualmente, siendo tal lugar el siguiente: \_\_\_\_\_; **c)** A informar por escrito a EL ACREEDOR sobre cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien o bienes dados en garantía prendaria, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido tal evento; **d)** A permitir inspecciones en el lugar donde se encontrare el bien pignorado y a cumplir con todas las medidas de control que EL ACREEDOR para asegurar el uso apropiado del bien pignorado; **e)** A abstenerse de celebrar cualquier tipo de contrato sobre el bien pignorado sin autorización previa y escrita de EL ACREEDOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; **f)** A que en caso cambiare de domicilio, informar por escrito a EL ACREEDOR, señalando la nueva dirección; **g)** A reconocer que el privilegio del EL ACREEDOR se extiende a la indemnización proveniente en caso de expropiación o de siniestro; **h)** A que la presente prenda se rija, supletoriamente, por la Ley especial en la materia.- **i)** A asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la Cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción si procediere conforme a la ley; **j)** Que para los efectos de garantía de los intereses, gastos, honorarios y costas, el bien prendado responderá hasta por otro tanto del monto del límite del crédito; **k)** Que para la ejecución se tendrá como justiprecio del mismo el valor que EL ACREEDOR señalare, previa valoración de perito, hecho que deberá constar en el expediente correspondiente; **l)** Al derecho de pedir la reducción de la prenda por causa de abonos; **m)** Si al momento de la adjudicación el bien pignorado no cubre el monto adeudado, EL ACREEDOR podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR; **n)** EL DEUDOR acepta en este acto el nombramiento que se le hace como depositario de los bienes pignorados, asumiendo expresamente todas las responsabilidades y deberes provenientes y consecuentes del ejercicio del cargo de depositario.-



Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DUODÉCIMA: (RENUNCIAS)**: Sin perjuicio de los derechos que le asisten bajo la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias, EL DEUDOR renuncia: a) Constitución en Mora: Al requerimiento para ser incurrido en mora, la que se operará sin necesidad de notificación o requerimiento alguno judicial o extrajudicial, por el simple vencimiento del pago de uno o cualquiera de los desembolsos, pudiendo en este caso EL ACREEDOR declarar vencido el plazo de todo el crédito y reclamar el pago de todo lo adeudado; b) Certificación de Saldo Deudor: Al derecho de impugnar cualquier saldo deudor que le reclame EL ACREEDOR pues acepta como buenos, líquidos y exigibles en la vía ejecutiva el saldo deudor que EL ACREEDOR presente respecto a este contrato; c) Caso Fortuito o Fuerza Mayor: A las excepciones del caso fortuito y/o fuerza mayor cuyos riesgos asumen por imprevisibles o insuperables que fueren; d) Beneficio de Excusión: Al beneficio de que EL ACREEDOR persiga primero cualquier garantía constituida a su favor pues, éste podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR, conservando el derecho de perseguir antes, simultáneamente o después, la garantía constituida a su favor, conservando siempre los privilegios, las renunciaciones, la vía ejecutiva y todas las otras estipulaciones consignadas a su favor en el presente contrato, sin perjuicio de los demás derechos y acciones que corresponden conforme a la ley respectiva; e) Nombramiento de Peritos: Al derecho de nombrar peritos y en caso de subasta de los bienes embargados el justiprecio será tasado conforme al último estado de cuenta presentado por EL ACREEDOR. Cualquier avalúo que deba efectuarse periódicamente al inmueble para darle cumplimiento a regulaciones prudenciales correrá por cuenta de EL DEUDOR; quedando facultado EL BANCO para contratar al perito valuador; f) Subasta: En el caso de subasta de bienes inmuebles o derechos reales las posturas no bajen de los dos tercios del avalúo pues será buena cualquiera que se haga aún desde la primera subasta; g) Depositario: Al derecho de ser nombrado depositario de los bienes que se le embarguen por falta de pago recayendo este cargo en la persona que para tal efecto señale EL ACREEDOR; h) Retenciones Tributarias: Al derecho de realizar o formular retenciones en los pagos de intereses o abonos al principal por razón de impuestos o cargas de cualquier naturaleza que fuese que pudieren corresponder a EL ACREEDOR, pues son asumidos por EL DEUDOR..-

Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA TERCERA: (PÓLIZA DE SEGURO DE SEGURO DE VIDA DE SALDO DEUDOR)**: EL DEUDOR, para garantizar adicionalmente el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, se obliga a endosar en garantía –a favor de EL ACREEDOR- una Póliza de Seguro de Vida tomada con la Sociedad de Seguros de su entera

elección (siempre que ésta se encuentre debidamente autorizada, supervisada y regulada bajo las leyes nicaragüenses); quedando a opción de EL ACREEDOR aceptar la póliza por un monto equivalente a la cantidad desembolsada originalmente bajo este contrato: **a) Opciones:** Para efectos de esta cláusula, EL ACREEDOR ofrece a EL DEUDOR las siguientes opciones:

**Opción I:** EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR, por la cantidad equivalente al monto de este contrato, presenta a éste la Póliza de Seguro de Vida que ha tomado directamente con la sociedad de seguros [REDACTED]. Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato.- **Opción II:** EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR por la cantidad equivalente al monto de este contrato, decide hacer uso de la facilidad brindada por EL ACREEDOR, adhiriéndose a la póliza colectiva de seguro de vida que EL ACREEDOR ha contratado con la institución [REDACTED], para facilitar el cumplimiento de la presente obligación. Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, su afiliación a la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato. EL DEUDOR confiesa recibir en este acto los documentos relativos a la Póliza de Seguro a la que se adhirió voluntariamente descrita en el numeral precedente. Esta obligación de entrega de la póliza, sólo corre a cargo de EL ACREEDOR cuando EL DEUDOR no hubiere tomado directamente su propia póliza con su Sociedad de Seguros.- **Opción Elegida:** EL DEUDOR en este acto elige la opción [REDACTED]. **b) Beneficiario:** Que EL DEUDOR deberá nombrar como primer y único beneficiario de dicha póliza, con carácter irrevocable, a EL ACREEDOR para que en caso de siniestro, la Sociedad de Seguros le pague directamente a EL ACREEDOR el saldo insoluto del presente contrato a la fecha del siniestro, sin necesidad de gestión alguna y/o autorización de EL DEUDOR; **c) Autorización para cobro del Seguro:** Que como consecuencia del endoso de

Comentado [U16]: ESTE ESPACIO SE LLENARÁ SOLAMENTE SI EL DEUDOR OPTA POR LA OPCION I.

Comentado [U17]: ESTE ESPACIO SE LLENARÁ SOLAMENTE SI EL DEUDOR OPTA POR LA OPCION II.

Comentado [U18]: AQUÍ DEBERÁ INDICARSE LA OPCION POR LA QUE OPTÓ EL CLIENTE 1 ó II.

la Póliza de Seguro arriba indicada, EL ACREEDOR deberá quedar facultado en dicha Póliza para que, en caso de siniestro o muerte de EL DEUDOR, pueda aquél reclamar –como primer beneficiario-, el pago total de la indemnización hecha por la Sociedad de Seguros, mismo que será aplicado a la cancelación de las obligaciones pendientes de pago, resultantes del presente contrato. En caso que quedare un remanente, la Compañía Aseguradora, previa autorización de parte de EL ACREEDOR, podrá entregar el saldo a los segundos beneficiarios designados por EL DEUDOR en la Póliza; **d) Arreglos con la Aseguradora**: Que por lo anterior, EL ACREEDOR se constituye, en su carácter de primer beneficiario de la Póliza, en el único y exclusivo representante de EL DEUDOR para los efectos de reclamos y negociaciones con la Sociedad de Seguros, relativas al cumplimiento -por parte de la misma-, de los términos de la Póliza en mención; por lo que, desde este momento, EL DEUDOR acepta cualquier resolución que se derive de las gestiones de reclamo llevadas a efectos por EL ACREEDOR con la Sociedad de Seguros; **e) Costo de la Póliza**: [**Opción I**: En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción I, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza de seguro y de sus sucesivas renovaciones serán asumidas y pagada directamente por EL DEUDOR a la Sociedad de Seguros, entendiéndose que no formarán parte del presente financiamiento]. [**Opción II**: En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción II, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza será el establecido en la cláusula segunda de este contrato; **f) Negativa de la Asegurador**: Que la negativa de la Sociedad Aseguradora a ~~a~~ aceptar la cesión o endoso de la póliza dada en garantía a EL ACREEDOR, facultará a éste a dar por terminado anticipadamente el presente contrato y a exigir la cancelación inmediata de las obligaciones pendientes de pago.-Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA CUARTA: (ESTIPULACIONES GENERALES)**: Las partes contratantes convienen: **a) Anulación Parcial**: EL DEUDOR acepta que la eventual nulidad judicial de alguna cláusula del presente contrato no invalidará el resto del contrato ni será impedimento para exigir el cumplimiento de las obligaciones o la ejecución de las garantías contenidas en el mismo; **b) No Renuncia de Derechos**: EL DEUDOR acepta que el hecho de que EL ACREEDOR no exija el exacto cumplimiento de las obligaciones pactadas en este contrato, no implica, ni podrá reputarse, como una modificación, aceptación o renuncia a los términos, condiciones y derechos aquí acordados; **c) Enmiendas**: El presente contrato no podrá ser modificado unilateralmente por ninguna de las partes contratantes. Asimismo, en ningún

caso se producirá la enmienda tácita del presente contrato requiriéndose de un acuerdo expreso y escrito, el cual, deberá contener un nuevo y detallado calendario de pago, en caso que la enmienda contractual afectare el existente; **d) Reclamos:** EL DEUDOR confiesa haber sido informado del derecho legal que le asiste para presentar reclamos a EL ACREEDOR por los servicios financieros brindados por éste, y a obtener respuestas oportunas por reclamos derivados de cobros indebidos o por las disposiciones contenidas en las leyes y regulaciones pertinentes, así como en el presente contrato. En caso de no obtener respuesta oportuna o favorable de EL ACREEDOR, Contacto para reclamo con EL ACREEDOR: \_\_\_\_\_.-EL DEUDOR podrá presentar su reclamo administrativo ante la dirección de atención a las personas usuarias de servicios financieros de la Superintendencia de Bancos (SIBOIF), órgano regulador y supervisor de EL ACREEDOR. Contacto para reclamo ante (SIBOIF): \_\_\_\_\_ (teléfono, dirección física y electrónica); **e) Cesión:** Que en cualquier momento el presente crédito podrá ser cedido por EL ACREEDOR, en garantía o en propiedad, a favor de cualquier persona, natural o jurídica, siendo expresamente entendido y convenido: i) que en caso de cesión de este crédito bastará una simple comunicación escrita por parte de EL ACREEDOR; ii) que en ningún caso dicha cesión modificará los términos y condiciones del presente contrato; iii) que pendiente la comunicación que se haga a EL DEUDOR cualquier pago que éste efectúe al acreedor original se tendrá por bueno y tendrá un efecto liberatorio.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA QUINTA: (CONFESIONES):** EL DEUDOR declara: **a) Información Precontractual:** EL DEUDOR confiesa haber sido debidamente informado por EL ACREEDOR, en forma clara, completa, oportuna y adecuada, sobre los alcances y consecuencias de los servicios financieros contratados bajo el presente documento. En particular, EL DEUDOR confiesa haber recibido previamente el formulario contractual y la información relativa a tasas de interés, comisiones y gastos que resultarán de la celebración de este contrato; **b) Recibo de Ejemplar del Contrato:** EL DEUDOR confiesa recibir en este acto, de EL ACREEDOR y de manera totalmente gratuita, un tanto del mismo tenor del presente contrato y de sus anexos. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de pérdida o destrucción del tanto facilitado a EL DEUDOR, éste tendrá derecho a reclamar y obtener prueba documental que le permita acreditar la suscripción del presente contrato. En tal supuesto, EL ACREEDOR podrá establecer una tasa por la facilitación de esta segunda copia del contrato, según el tarifario establecido y vigente al momento de la solicitud; **c) Confesión de haber recibido**

Resumen Informativo: EL DEUDOR confiesa haber recibido copia del Resumen Informativo referido en las cláusulas precedentes, el cual le fue entregado para su lectura, que se absolvieron sus dudas y que firma con conocimiento pleno de las condiciones establecidas en dicho documento y en el presente contrato.- **DÉCIMA SEXTA: (LEY APLICABLE)**: El presente crédito se registrará supletoriamente por la Ley número quinientos sesenta y uno (No. 561), "Ley General de Bancos Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, por ser EL ACREEDOR una institución financiera debidamente registrada ante la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).- **DÉCIMA SÉPTIMA: (AUTORIZACIÓN MODELO DE CONTRATO)**: En cumplimiento de lo preceptuado por el artículo treinta y cinco (35) de la Ley Número ochocientos cuarenta y dos (No. 842), "Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias" (La Gaceta, Diario Oficial No. 129, del 11 de julio de dos mil trece, y Norma de Transparencia Número CD SIBOIF siete nueve seis guión uno guión Agosto treinta dos mil trece (No. CD SIBOIF 796 1 AGOST30 2013), el presente modelo de contrato ha sido autorizado el ente regulador de EL ACREEDOR, la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF.- **DÉCIMA OCTAVA: (ORIGEN DE FONDOS)**: El presente crédito [es] [no es] financiado con fondos intermediados.- Exponen conjuntamente EL ACREEDOR y EL DEUDOR y dicen: **DÉCIMA NOVENA: (ACEPTACION)**: Que en el carácter con que comparecen aceptan los términos y condiciones, obligaciones y estipulaciones contenidas en las cláusulas precedentes, así como las garantías otorgadas a favor de EL ACREEDOR.- El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista: **a)** Título de dominio de la propiedad hipotecada por medios del presente instrumento público; **b)** Certificación emitida por \_\_\_\_\_, del Registro Público de la Propiedad del Departamento de \_\_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_\_, que indica que la propiedad hipotecada por medio del presente instrumento público se encuentra libre de todo tipo de gravamen o anotación; **c)** Solvencia Municipal emitida por \_\_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_\_, la cual indica que la propiedad hipotecada se encuentra al día en el pago de los impuestos prediales, la cual inserto íntegramente a continuación: \_\_\_\_\_. Hasta aquí la inserción, la cual es conforme con su original.- Así se expresaron los comparecientes bien instruido por mí, el Notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto; de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. Y leída que fue por mí, el Notario,

íntegramente la presente Escritura al compareciente, la encontró conforme, aprobó, ratificó y firmó conmigo, el Notario, que doy fe de lo relacionado.-

**SÉPTIMO CONTRATO: MUTUO CON HIPOTECA, ENDOSO DE SEGUROS, PRENDA COMERCIAL Y FIANZA**

**ESCRITURA NÚMERO \_\_\_\_ (\_\_\_\_).- (MUTUO GARANTIZADO CON HIPOTECA, PÓLIZA**

**DE SEGURO, PRENDA COMERCIAL Y FIANZA):** En la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la

\_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil\_\_\_\_\_- **ANTE MÍ:** \_\_\_\_\_, Abogado y Notario Público de

la República de Nicaragua, de este domicilio y residencia, identificado con la cédula de identidad

número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) y autorizado para ejercer el notariado por la Corte Suprema de Justicia

durante un quinquenio que vencerá el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil\_\_\_\_\_, comparecen los

Señores \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_.- El suscrito notario da fe de conocer personalmente al primero

de los comparecientes y que éste tiene, a su juicio, la capacidad civil para obligarse y contratar,

en especial, para la celebración del presente acto, en el que comparecen en la forma siguiente:

**I)** El señor \_\_\_\_\_ actúa nombre y representación de la entidad denominada "**FINANCIERA**

**FUNDESER, SOCIEDAD ANÓNIMA**", lo que me demuestra con los siguientes documentos que

acreditan la existencia de la Sociedad y su personería y son: **A) ESCRITURA PÚBLICA**

**NÚMERO SIETE (07).- CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD ANÓNIMA Y APROBACIÓN DE**

**ESTATUTOS**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, República de

Nicaragua, a las doce del mediodía del diecisiete de febrero del año dos mil catorce, ante los

oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de

Managua; un testimonio de la cual se encuentra debidamente inscrito bajo el Número: cuarenta

y seis mil ciento cuarenta y siete guión B cinco (46,147-B5), Página: cientos noventa y uno a

cuatrocientos treinta y siete (191-437), Tomo: mil doscientos sesenta y cinco guión B cinco

(1265-B5), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento

de Managua; **B) INSCRIPCIÓN REGISTRAL COMO COMERCIANTE**, que doy fe de tener a la

vista, inscrita bajo el Número ochenta y tres mil trescientos sesenta y cuatro (83.364); Páginas

doscientos cincuenta y uno pleca doscientos cincuenta y cinco (251/255); Tomo ciento veintitrés

(123) del Libro Primero de Comerciantes; **C) INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE JUNTA**

**DIRECTIVA**, que doy fe de tener a la vista, mediante Escritura Pública Número Diecisiete, Protocolización de Documentos Relativos a Aceptación de Nombramiento de Directores y Vigilante de Financiera Fundeser, Sociedad Anónima, autorizada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del veintitrés de junio de dos mil catorce ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua, un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número 25.541-B2, Páginas 132/142, Tomo 850-B2 del Libro de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua;

**D) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO VEINTIUNO, PROTOCOLIZACIÓN DE RESOLUCIÓN DE AUTORIZACIÓN PARA INICIAR OPERACIONES COMO SOCIEDAD FINANCIERA**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, a la una de la tarde del seis de octubre de dos mil catorce, ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito bajo el Número veintiséis mil doscientos guión B dos (26,200-B2), Páginas ciento cincuenta y seis pleca ciento sesenta y uno (156/161), Tomo ochocientos cincuenta y ocho guión B dos (858-B2), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **F) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), PODER ESPECIAL**, que doy fe

de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ ante los oficios notariales de \_\_\_\_\_ con domicilio y residencia en \_\_\_\_\_; un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Páginas \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Tomo \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del Libro Tercero de Poderes del Registro Público Mercantil del Departamento de \_\_\_\_\_.- El señor \_\_\_\_\_, en el carácter con que actúa será denominado en lo sucesivo del presente instrumento público como **EL ACREEDOR**; **II) El señor \_\_\_\_\_, actúa en su propio nombre y representación será denominado en lo sucesivo de este instrumento público como EL DEUDOR.- III) El señor \_\_\_\_\_, actúa en su propio nombre y representación será denominado en lo sucesivo de este instrumento público como EL FIADOR.-**

El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista los documentos con que los comparecientes acreditan su personería y que éstos les facultan en forma amplia y suficiente para la celebración del presente acto, toda vez que no existe en los mismos restricciones o prohibiciones que les impidan la celebración de este instrumento público.- Expone **EL DEUDOR** y dice: **PRIMERA: (CONFESIÓN DE LA DEUDA. MONTO Y PLAZO):**[EL DEUDOR confiesa haber recibido de EL ACREEDOR, un crédito en calidad de mutuo por la cantidad de \_\_\_\_\_ córdobas (C\$\_\_\_\_\_),

equivalente -en dólares estadounidenses- a la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_), según tipo de cambio oficial al día de hoy establecido por el Banco Central de Nicaragua, cantidad que destinará para \_\_\_\_\_.[EL DEUDOR confiesa haber recibido de EL ACREEDOR, un crédito en calidad de mutuo por la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_), cantidad que ~~que~~ destinará para \_\_\_\_\_].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de una sola cuota de capital e intereses incluidos, de \_\_\_\_ córdobas (C\$\_\_\_\_\_).][EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de una sola cuota de capital e intereses incluidos, de \_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_)].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) cuotas [semanales, quincenales, mensuales], iguales, consecutivas y niveladas, de principal e intereses incluidos, de \_\_\_\_\_ córdobas (C\$\_\_\_\_\_) cada una. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR]. [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) cuotas [semanales, quincenales, mensuales], iguales, consecutivas y niveladas, de principal e intereses incluidos, de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_) cada una. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].-



[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) [semanas, quincenas o meses] contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas y por montos no iguales, de principal e intereses, conforme al **Resumen Informativo y Calendario de Pagos**. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].- [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) [semanas, quincenas o meses] contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas y por montos no iguales, de principal e intereses, conforme al **Resumen Informativo y Calendario de Pagos**. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].-

EL DEUDOR deberá pagar en cualquiera de las Cajas establecidas en las Sucursales, presentes o futuras, de EL ACREEDOR. Los pagos podrán efectuarse en efectivo o cheque de gerencia. EL ACREEDOR podrá, a su discrecionalidad, aceptar otro medio de pago distinto de los anteriores.- En ningún caso, el pago parcial de una cuota liberará a EL DEUDOR de su obligación de pagar la totalidad del monto correspondiente a la misma, ni modificará los términos del presente contrato.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SEGUNDA: (TASA DE COSTO EFECTIVO ANUAL)**: El costo financiero del presente crédito resulta de sumar los siguientes componentes siendo éstos las únicas cantidades que EL DEUDOR estará obligado a pagar: **I) Intereses**: EL DEUDOR reconocerá a favor de EL ACREEDOR, por el crédito recibido, una tasa de interés corriente anual y fija del \_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%), calculada sobre saldo deudor. El año se calculará sobre 360 días. En caso de mora, la cual se producirá por el simple retraso en el cumplimiento de sus obligaciones, EL DEUDOR pagará a EL ACREEDOR, una tasa de interés moratorio anual, sobre saldo vencido, del cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés corriente

pactada, sobre las sumas vencidas, contados desde el inicio de la mora hasta su total cumplimiento. EL DEUDOR es advertido que incumplir el presente crédito origina mayores pagos de intereses y comisiones, además de ser reportado negativamente en la Central de Riesgos.- **II)**

**Comisiones y Gastos:** EL DEUDOR es informado y acepta pagar, en forma adicional a las cuotas mensuales de capital e intereses arriba señaladas, las siguientes cantidades: a) Comisión de Cierre: una cantidad única equivalente al dos por ciento (2%) del monto del presente contrato, la cual será pagada por EL DEUDOR [al momento del desembolso] [en forma diferida y por parte iguales, y se reflejará en el monto de la(s) cuota(s) a ser pagadas posteriormente por EL DEUDOR]. b) Gastos Legales: una cantidad única del uno por ciento (1%) del monto del presente contrato, la cual será pagada por EL DEUDOR mediante un pago único que se deducirá del monto a ser desembolsado a éste. c) Gastos por afiliación a Póliza Colectiva de Seguro de Vida de Saldo Deudor: en caso que el cliente optará por la afiliación a la póliza de vida colectiva de saldo deudor, una cantidad única de \_\_\_\_\_ (C\$\_\_\_\_\_), la cual se reflejará en el monto de las cuotas a ser pagadas. El costo de afiliación será el reflejado en este contrato. En caso que el monto desembolsado se pagará en una cuota única la presente afiliación se deducirá de los fondos desembolsados; d) Cobro Prejudicial: En caso que venciere la fecha de pago sin que EL DEUDOR realice un pago efectivo del mismo, EL ACREEDOR iniciará gestiones de cobro administrativo, por medio de su propio personal, y sin trasladar ningún costo a EL DEUDOR. En caso que EL DEUDOR mantuviere su situación de mora por treinta días calendario, EL ACREEDOR podrá decidir remitir el expediente de EL DEUDOR a cobro prejudicial. En tal supuesto, EL DEUDOR reconocerá y pagará a EL ACREEDOR los honorarios de abogados y/o gestores de cobro externos que contrate EL ACREEDOR para la gestión del cobro correspondiente, los que podrán ser de hasta el diez por ciento (10%) del saldo deudor recuperado.- Dichos gastos deberán ser el resultado de gestiones de cobro prejudicial efectivamente realizadas por los abogados y/o gestores de cobro teniendo presente la cuantía del saldo deudor; ubicación de EL DEUDOR; gestiones de recuperación efectuadas y colaboración mostrada por EL DEUDOR.- En ningún caso EL ACREEDOR retendrá, en su propio beneficio, los gastos incurridos en tal concepto.- A solicitud de EL DEUDOR, EL ACREEDOR presentará a éste evidencia documental de tales gastos, los que deben ser coincidentes con los gastos trasladados a EL DEUDOR.- Adicionalmente, en caso que el expediente fuere remitido a cobro judicial, EL DEUDOR reconocerá a EL ACREEDOR, los gastos judiciales por la cuantía que resultare de la recuperación judicial, incluyendo costas procesales y

honorarios legales.- Para efectos puramente informativos, EL ACREEDOR suministra a EL DEUDOR un **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** con el detalle de las tasas de intereses corriente y moratoria, comisiones y gastos que correrán por cuenta de éste según han sido establecidos en el presente instrumento público.- Por su carácter puramente informativo, este Resumen contendrá las mismas comisiones y gastos contenidos en este instrumento público.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **TERCERA: (MANTENIMIENTO DE VALOR)**: En caso que el presente crédito hubiere sido pactado en moneda córdoba, EL DEUDOR entiende y acepta que el mismo estará sujeto a mantenimiento de valor con respecto al dólar de los Estados Unidos de América. Por lo anterior, EL DEUDOR se obliga a pagar cualquier incremento en el pago que le corresponda por deslizamiento o devaluación que sufra la moneda córdoba con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, según tipo de cambio oficial establecido por el Banco Central de Nicaragua a la fecha del cumplimiento de cada pago pactado. El tipo de cambio oficial aplicado puede ser consultado, por EL DEUDOR, en la página web de dicha institución o en cualquiera de las sucursales de EL ACREEDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **CUARTA: (PAGO ANTICIPADO Y AMORTIZACIONES EXTRAORDINARIAS)**: EL DEUDOR, en cualquier momento, podrá efectuar pagos acelerados sobre las cuotas futuras que deba pagar a EL ACREEDOR, con la consecuente disminución en los saldos según corresponda. EL DEUDOR tendrá derecho a ser informado del nuevo saldo deudor resultante como consecuencia de haber efectuado cualquier pago acelerado a las cuotas que sea en deber. De igual forma, EL DEUDOR podrá optar por la cancelación total y anticipada del presente crédito, sin sujeción a ningún tipo de penalización por parte de EL ACREEDOR.- En tal supuesto, EL DEUDOR deberá pagar únicamente los intereses que se hubieren devengado a la fecha efectiva del pago.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **QUINTA: (IMPUTACIÓN DE PAGOS)**: EL DEUDOR acepta que todo pago que efectúe a EL ACREEDOR bajo el presente crédito se imputará en el siguiente orden: **a)** gastos que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **b)** comisiones que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **c)** a los intereses moratorios que pudieran existir; **e)** a los intereses corrientes adeudados; **d)** al mantenimiento de valor; **e)** a la amortización al principal.- En cualquier momento, EL DEUDOR tendrá derecho a solicitar –a EL ACREEDOR- información relativa al estado de cumplimiento del presente contrato, incluyendo la información de sus saldos deudores y de los conceptos a que se hayan aplicado los pagos efectuados por él.- En caso de duda o

inconformidad sobre la correcta u oportuna aplicación de sus pagos, EL DEUDOR es invitado a formular su consulta, queja o reclamo en la sucursal de EL ACREEDOR donde celebró el presente contrato y/o efectúa ordinariamente sus pagos. EL ACREEDOR estará obligado a atender su reclamo dentro del plazo establecido en la Ley Número Ochocientos Cuarenta y Dos (842), Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías, y su Normativa, o en cualquier otro plazo futuro señalado por la ley. Cada pago efectuado por EL DEUDOR se documentará con recibos emitidos por EL ACREEDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice:

**SEXTA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO):** EL DEUDOR entiende y acepta que EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo del Mutuo aquí otorgado y exigir el inmediato y total pago de la suma adeudada, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, pudiendo reclamar el pago total de lo adeudado, los daños y perjuicios, los gastos, trámites y honorarios causados para hacerle cumplir con sus obligaciones, en caso que EL DEUDOR cayere en una o varias de las siguientes situaciones: **a)** En caso de mora o incumplimiento de cualquier obligación bajo el presente contrato; **b)** Por cualquier declaración hecha por EL DEUDOR a EL ACREEDOR que resultare ser falsa, engañosa o maliciosa; **c)** Por destinar los fondos desembolsados por EL ACREEDOR para fines distintos de los establecidos en este contrato o para la comisión de cualquier actividad ilícita, incluyendo lavado de dinero y/o financiamiento al terrorismo; **d)** Por quiebra, insolvencia o concurso de acreedores de EL DEUDOR; **e)** Por el mero hecho de que un tercero entablare ejecución judicial en contra de EL DEUDOR y dicha ejecución, a juicio de EL ACREEDOR, afectare su capacidad para honrar el presente contrato; **f)** Por no comunicar inmediatamente por escrito a EL ACREEDOR de cualquier circunstancia o hecho que, de acuerdo al buen juicio de EL ACREEDOR, pudiera tener un efecto adverso en la capacidad de pago de parte de EL DEUDOR, o en su habilidad de cumplir fielmente con todas las obligaciones contenidas en el presente contrato; **g)** Si hubieren claros indicios de operaciones inusuales o sospechosas realizadas por EL DEUDOR (inclusive con fondos propios) que induzcan a presumir la comisión del delito de lavado de dinero y de otras actividades ilícitas, incluida la del terrorismo; **h)** Si EL DEUDOR ocultare su domicilio o no pudiere ser localizado en el domicilio señalado, y/o cambiare la dirección de su domicilio y no fuere notificada la misma a EL ACREEDOR o, cuando habiendo informado sobre la nueva dirección, fuere imposible ubicarla; **i)** Si EL DEUDOR fuere privado de su libertad en ocasión de la investigación de delitos o faltas que afecten su capacidad de pago; **j)** Por deterioro de la

solvencia económica de EL DEUDOR, motivado por adeudos contraídos que afecten su capacidad de pago; **k)** Por la negativa de EL DEUDOR a tomar y/o renovar la póliza requerida por EL ACREEDOR y/o endosarla en garantía a favor de éste, en su carácter de primer beneficiario de la misma; **l)** Por destrucción, deterioro o pérdida de la hipoteca o prenda si ésta no fuere sustituida por otra de igual valor a satisfacción de EL ACREEDOR; **m)** Por la negativa de EL DEUDOR a exhibir el bien hipotecado o pignorado a requerimiento de EL ACREEDOR, para fines de inspección o avalúo; **n)** Por efectuar con terceros negocios jurídicos sobre los bienes hipotecados o pignorados sin el consentimiento del acreedor; **o)** Por la negativa de EL DEUDOR a permitir la inspección del bien hipotecado o pignorado a efectos de su inspección o avalúo.- Es expresamente convenido que EL DEUDOR estará asistido del mismo derecho para terminar unilateralmente el presente contrato, en caso que EL ACREEDOR incumpliere cualquiera de sus obligaciones establecidas en el mismo. En tal supuesto, EL DEUDOR deberá cancelar en forma inmediata el saldo deudor que hubiere a su cargo y que apareciere reflejado en la contabilidad de EL ACREEDOR, con los intereses devengados a la fecha y sin incurrir en ningún tipo de penalización por terminación anticipada del contrato.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SÉPTIMA: (DOMICILIO):** EL DEUDOR para cualquier efecto jurídico, incluyendo cualquier acción prejudicial o judicial que deba promover EL ACREEDOR en su contra como consecuencia del incumplimiento del presente contrato, señala el siguiente domicilio: \_\_\_\_\_.- EL DEUDOR declara ser éste su lugar habitual de residencia y el que usa en todos sus contratos y negocios. EL DEUDOR acepta como válida cualquier notificación, judicial o extrajudicial, que le haga EL ACREEDOR en la última dirección de su domicilio señalada.- EL DEUDOR entiende y acepta que el juez del domicilio arriba señalado será competente para conocer de las acciones que EL ACREEDOR promueva en su contra. En caso que la demanda excediere la cuantía del juez antes referido, deberá conocer el juez superior jerárquico de aquél, en atención a la cuantía y territorialidad de la demanda. Todo lo anterior, conforme lo establecido en el artículo ochenta y cuatro (84) de la Ley quinientos sesenta y uno (561), "Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros".- EL DEUDOR se obliga a notificar por escrito a EL ACREEDOR cualquier cambio de domicilio, en un plazo no mayor de cinco días hábiles después de ocurrido éste. Expone EL DEUDOR y dice: **OCTAVA: (CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA):** Que con la finalidad de garantizar todas y cada una de las obligaciones contraídas por EL DEUDOR con EL

ACREEDOR bajo el presente instrumento público, así como el pago del principal adeudado, intereses, comisiones, servicios, gastos y/o cualquier otra cantidad adeudada a EL ACREEDOR incluyendo las costas judiciales y extrajudiciales, por el presente instrumento público constituye a favor de EL ACREEDOR, **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** sobre el inmueble que describe a continuación, en el entendido que dicha hipoteca incluirá todas las mejoras presentes y futuras existentes o por existir en las fincas hipotecadas, así como las servidumbres y cualquier otro derecho constituido a favor del inmueble hipotecado por medio del presente instrumento público:

\_\_\_\_\_ ubicada en la Comarca de \_\_\_\_\_, Municipio de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, la cual contiene mejoras consistentes en \_\_\_\_\_.- Dicha finca tiene una extensión superficial de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), equivalentes a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), comprendida dentro los siguientes linderos particulares: NORTE:\_\_\_\_\_; SUR:\_\_\_\_\_; ESTE:\_\_\_\_\_; OESTE:\_\_\_\_\_.- Es título de dominio la Escritura Pública \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, ante los oficios del Notario\_\_\_\_\_, del domicilio y residencia de\_\_\_\_\_, cuyo testimonio se encuentra inscrito bajo el NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), TOMO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), FOLIOS \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), ASIENTO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de la COLUMNA DE INSCRIPCIONES, SECCION DE DERECHOS REALES, LIBRO DE PROPIEDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE\_\_\_\_\_.- **NOVENA:**

**(ESTIPULACIONES ESPECIALES RESPECTO DE LA HIPOTECA):** Que sin perjuicio de cualquier otro derecho que le asista bajo el presente instrumento público, EL ACREEDOR quedará facultado para terminar anticipadamente el presente contrato y exigir el pago inmediato de cualquier saldo deudor en caso que EL DEUDOR: **i)** Se retrasare en el pago de una sola cuota de amortización del principal o los intereses; **ii)** Efectuare en el inmueble que adelante se hipotecará, sin permiso escrito y previo de EL ACREEDOR, modificaciones o trabajos que afecten la seguridad, funcionalidad, productividad o arquitectura del mismo; **iii)** No permitiere inspeccionar el inmueble que se hipoteca, sea a EL ACREEDOR o los funcionarios de la institución que suministre a éste los fondos para el desembolso del presente crédito, con el objeto de cumplir con las medidas de control que EL ACREEDOR estima a bien ejecutar para asegurar el uso apropiado del bien pignorado; **iv)** Si el inmueble hipotecado fuere objeto de embargo, anotación o demanda, o sufiere daños o desmejoras tales que no cubrieren el saldo del crédito y EL DEUDOR no efectuare ninguna amortización adecuada para que el saldo quede garantizado a juicio de EL ACREEDOR; **v)** A informar por escrito a EL ACREEDOR sobre

cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien dado en garantía, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido tal evento; **vi)** Si EL DEUDOR, sin previa autorización escrita de EL ACREEDOR, vendiere, gravare o de cualquier modo dispusiere del inmueble dado en garantía, o lo diere en uso, arrendamiento, habitación, usufructo o anticresis o constituyere servidumbre sobre el mismo, o fuere embargado o secuestrado el inmueble, o celebrare cualquier tipo de contrato sobre el bien hipotecado sin autorización previa y escrita de EL ACREEDOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; **vii)** Si por cualquier causa no fuere inscrita la hipoteca que adelante se otorgará o fuere inscrita con prelación o grado diferente al convenido en la presente Escritura; **viii)** Si EL DEUDOR se negare a permitir la inspección o avalúo del bien hipotecado o a asumir el costo del avalúo del inmueble hipotecado que la entidad reguladora y supervisora de EL ACREEDOR pueda requerir.- Si EL DEUDOR faltare al cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley o en la presente Escritura, por cualquiera de esos hechos, sin perjuicio de los demás derechos que le corresponda y a voluntad de EL ACREEDOR, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo o plazos estipulados y exigir el pago de todo lo adeudado, lo cual se considerará líquidos y exigibles de inmediato, sin necesidad de esperar a su fecha de vencimiento.- Asimismo, es convenido que EL DEUDOR se obliga a asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la Escritura de Cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción en el Registro Público.- Expone EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA: (PRENDA COMERCIAL)**: Que para garantizar el pago de los saldos deudores, intereses, comisiones, gastos, honorarios y costas procesales que pudieren resultar del presente contrato, EL DEUDOR constituye a favor de EL ACREEDOR, **PRENDA COMERCIAL** sobre los bienes muebles que identifica en forma individual como sigue: \_\_\_\_\_.- EL DEUDOR, sin perjuicio de cualquier otra disposición que resultare de la ley, se obliga especialmente: **a)** A conservar a nombre de EL ACREEDOR, la posesión del bien pignorado, estando obligado a realizar por su cuenta los servicios de mantenimiento y conservación a fin de mantenerlos en perfecto estado; **b)** A abstenerse de desplazar o trasladar los bienes pignorados hacia un lugar distinto de donde se encuentran actualmente, siendo tal lugar el siguiente: \_\_\_\_\_; **c)** A informar por escrito a EL ACREEDOR sobre cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien o bienes dados en garantía prendaria, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho

horas de ocurrido tal evento; **d)** A permitir inspecciones en el lugar donde se encontrare el bien pignorado y a cumplir con todas las medidas de control que EL ACREEDOR para asegurar el uso apropiado del bien pignorado; **e)** A abstenerse de celebrar cualquier tipo de contrato sobre el bien pignorado sin autorización previa y escrita de EL ACREEDOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; **f)** A que en caso cambiare de domicilio, informar por escrito a EL ACREEDOR, señalando la nueva dirección; **g)** A reconocer que el privilegio del EL ACREEDOR se extiende a la indemnización proveniente en caso de expropiación o de siniestro; **h)** A que la presente prenda se rija, supletoriamente, por la Ley especial en la materia.- **i)** A asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la Cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción si procediere conforme a la ley; **j)** Que para los efectos de garantía de los intereses, gastos, honorarios y costas, el bien prendado responderá hasta por otro tanto del monto del límite del crédito; **k)** Que para la ejecución se tendrá como justiprecio del mismo el valor que EL ACREEDOR señalare, previa valoración de perito, hecho que deberá constar en el expediente correspondiente; **l)** Al derecho de pedir la reducción de la prenda por causa de abonos; **m)** Si al momento de la adjudicación el bien pignorado no cubre el monto adeudado, EL ACREEDOR podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR; **n)** EL DEUDOR acepta en este acto el nombramiento que se le hace como depositario de los bienes pignorados, asumiendo expresamente todas las responsabilidades y deberes provenientes y consecuentes del ejercicio del cargo de depositario.-

Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **UNDÉCIMA: (RENUNCIAS):** Sin perjuicio de los derechos que le asisten bajo la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias, EL DEUDOR renuncia: a) Constitución en Mora: Al requerimiento para ser incurrido en mora, la que se operará sin necesidad de notificación o requerimiento alguno judicial o extrajudicial, por el simple vencimiento del pago de uno o cualquiera de los desembolsos, pudiendo en este caso EL ACREEDOR declarar vencido el plazo de todo el crédito y reclamar el pago de todo lo adeudado; b) Certificación de Saldo Deudor: Al derecho de impugnar cualquier saldo deudor que le reclame EL ACREEDOR pues acepta como buenos, líquidos y exigibles en la vía ejecutiva el saldo deudor que EL ACREEDOR presente respecto a este contrato; c) Caso Fortuito o Fuerza Mayor: A las excepciones del caso fortuito y/o fuerza mayor cuyos riesgos asumen por imprevisibles o insuperables que fueren; d) Beneficio de Excusión: Al beneficio de que EL ACREEDOR persiga primero cualquier garantía constituida a su favor pues, éste podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR, conservando el derecho



de perseguir antes, simultáneamente o después, la garantía constituida a su favor, conservando siempre los privilegios, las renunciaciones, la vía ejecutiva y todas las otras estipulaciones consignadas a su favor en el presente contrato, sin perjuicio de los demás derechos y acciones que corresponden conforme a la ley respectiva; e) Nombramiento de Peritos: Al derecho de nombrar peritos y en caso de subasta de los bienes embargados el justiprecio será tasado conforme al último estado de cuenta presentado por EL ACREEDOR. Cualquier avalúo que deba efectuarse periódicamente al inmueble para darle cumplimiento a regulaciones prudenciales correrá por cuenta de EL DEUDOR; quedando facultado EL BANCO para contratar al perito valuador; f) Subasta: En el caso de subasta de bienes inmuebles o derechos reales las posturas no bajen de los dos tercios del avalúo pues será buena cualquiera que se haga aún desde la primera subasta; g) Depositario: Al derecho de ser nombrado depositario de los bienes que se le embarguen por falta de pago recayendo este cargo en la persona que para tal efecto señale EL ACREEDOR; h) Retenciones Tributarias: Al derecho de realizar o formular retenciones en los pagos de intereses o abonos al principal por razón de impuestos o cargas de cualquier naturaleza que fuese que pudieren corresponder a EL ACREEDOR, pues son asumidos por EL DEUDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DUODÉCIMA: (PÓLIZA DE SEGURO DE SEGURO DE VIDA DE SALDO DEUDOR)**: EL DEUDOR, para garantizar adicionalmente el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, se obliga a endosar en garantía –a favor de EL ACREEDOR- una Póliza de Seguro de Vida tomada con la Sociedad de Seguros de su entera elección (siempre que ésta se encuentre debidamente autorizada, supervisada y regulada bajo las leyes nicaragüenses); quedando a opción de EL ACREEDOR aceptar la póliza por un monto equivalente a la cantidad desembolsada originalmente bajo este contrato: **a) Opciones:** Para efectos de esta cláusula, EL ACREEDOR ofrece a EL DEUDOR las siguientes opciones: **Opción I:** EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR, por la cantidad equivalente al monto de este contrato, presenta a éste la Póliza de Seguro de Vida que ha tomado directamente con la sociedad de **seguros** . Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras

Comentado [U19]: ESTE ESPACIO SE LLENARÁ SOLAMENTE SI EL DEUDOR OPTA POR LA OPCION I.

subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato.- **Opción II:** EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR por la cantidad equivalente al monto de este contrato, decide hacer uso de la facilidad brindada por EL ACREEDOR, adhiriéndose a la póliza colectiva de seguro de vida que EL ACREEDOR ha contratado con la institución [REDACTED], para facilitar el cumplimiento de la presente obligación.

Comentado [U20]: ESTE ESPACIO SE LLENARÁ SOLAMENTE SI EL DEUDOR OPTA POR LA OPCION II.

Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, su afiliación a la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato. EL DEUDOR confiesa recibir en este acto los documentos relativos a la Póliza de Seguro a la que se adhirió voluntariamente descrita en el numeral precedente. Esta obligación de entrega de la póliza, sólo corre a cargo de EL ACREEDOR cuando EL DEUDOR no hubiere tomado directamente su propia póliza con su Sociedad de Seguros.- **Opción Elegida:** EL DEUDOR en este acto elige la opción [REDACTED]; **b) Beneficiario:** Que

Comentado [U21]: AQUÍ DEBERÁ INDICARSE LA OPCION POR LA QUE OPTÓ EL CLIENTE I ó II.

EL DEUDOR deberá nombrar como primer y único beneficiario de dicha póliza, con carácter irrevocable, a EL ACREEDOR para que en caso de siniestro, la Sociedad de Seguros le pague directamente a EL ACREEDOR el saldo insoluto del presente contrato a la fecha del siniestro, sin necesidad de gestión alguna y/o autorización de EL DEUDOR; **c) Autorización para cobro del Seguro:** Que como consecuencia del endoso de la Póliza de Seguro arriba indicada, EL ACREEDOR deberá quedar facultado en dicha Póliza para que, en caso de siniestro o muerte de EL DEUDOR, pueda aquél reclamar –como primer beneficiario-, el pago total de la indemnización hecha por la Sociedad de Seguros, mismo que será aplicado a la cancelación de las obligaciones pendientes de pago, resultantes del presente contrato. En caso que quedare un remanente, la Compañía Aseguradora, previa autorización de parte de EL ACREEDOR, podrá entregar el saldo a los segundos beneficiarios designados por EL DEUDOR en la Póliza; **d) Arreglos con la Aseguradora:** Que por lo anterior, EL ACREEDOR se constituye, en su carácter de primer beneficiario de la Póliza, en el único y exclusivo representante de EL DEUDOR para los efectos de reclamos y negociaciones con la Sociedad de Seguros, relativas al cumplimiento -por parte de la misma-, de los términos de la Póliza en mención; por lo que, desde este momento, EL DEUDOR acepta cualquier resolución que se derive de las gestiones

de reclamo llevadas a efectos por EL ACREEDOR con la Sociedad de Seguros; **e) Costo de la Póliza:** [Opción I: En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción I, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza de seguro y de sus sucesivas renovaciones serán asumidas y pagada directamente por EL DEUDOR a la Sociedad de Seguros, entendiéndose que no formarán parte del presente financiamiento]. [Opción II: En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción II, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza será el establecido en la cláusula segunda de este contrato; **f) Negativa de la Asegurador:** Que la negativa de la Sociedad Aseguradora a-aa aceptar la cesión o endoso de la póliza dada en garantía a EL ACREEDOR, facultará a éste a dar por terminado anticipadamente el presente contrato y a exigir la cancelación inmediata de las obligaciones pendientes de pago.-Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA TERCERA: (ESTIPULACIONES GENERALES):** Las partes contratantes convienen: **a) Anulación Parcial:** EL DEUDOR acepta que la eventual nulidad judicial de alguna cláusula del presente contrato no invalidará el resto del contrato ni será impedimento para exigir el cumplimiento de las obligaciones o la ejecución de las garantías contenidas en el mismo; **b) No Renuncia de Derechos:** EL DEUDOR acepta que el hecho de que EL ACREEDOR no exija el exacto cumplimiento de las obligaciones pactadas en este contrato, no implica, ni podrá reputarse, como una modificación, aceptación o renuncia a los términos, condiciones y derechos aquí acordados; **c) Enmiendas:** El presente contrato no podrá ser modificado unilateralmente por ninguna de las partes contratantes. Asimismo, en ningún caso se producirá la enmienda tácita del presente contrato requiriéndose de un acuerdo expreso y escrito, el cual, deberá contener un nuevo y detallado calendario de pago, en caso que la enmienda contractual afectare el existente; **d) Reclamos:** EL DEUDOR confiesa haber sido informado del derecho legal que le asiste para presentar reclamos a EL ACREEDOR por los servicios financieros brindados por éste, y a obtener respuestas oportunas por reclamos derivados de cobros indebidos o por las disposiciones contenidas en las leyes y regulaciones pertinentes, así como en el presente contrato. En caso de no obtener respuesta oportuna o favorable de EL ACREEDOR, Contacto para reclamo con EL ACREEDOR: \_\_\_\_\_.-EL DEUDOR podrá presentar su reclamo administrativo ante la dirección de atención a las personas usuarias de servicios financieros de la Superintendencia de Bancos (SIBOIF), órgano regulador y supervisor de EL ACREEDOR. Contacto para reclamo ante (SIBOIF): \_\_\_\_\_

(teléfono, dirección física y electrónica); **e) Cesión:** Que en cualquier momento el presente crédito podrá ser cedido por EL ACREEDOR, en garantía o en propiedad, a favor de cualquier persona, natural o jurídica, siendo expresamente entendido y convenido: i) que en caso de cesión de este crédito bastará una simple comunicación escrita por parte de EL ACREEDOR; ii) que en ningún caso dicha cesión modificará los términos y condiciones del presente contrato; iii) que pendiente la comunicación que se haga a EL DEUDOR cualquier pago que éste efectúe al acreedor original se tendrá por bueno y tendrá un efecto liberatorio.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA CUARTA: (CONFESIONES):** EL DEUDOR declara: **a) Información Precontractual:** EL DEUDOR confiesa haber sido debidamente informado por EL ACREEDOR, en forma clara, completa, oportuna y adecuada, sobre los alcances y consecuencias de los servicios financieros contratados bajo el presente documento. En particular, EL DEUDOR confiesa haber recibido previamente el formulario contractual y la información relativa a tasas de interés, comisiones y gastos que resultarán de la celebración de este contrato; **b) Recibo de Ejemplar del Contrato:** EL DEUDOR confiesa recibir en este acto, de EL ACREEDOR y de manera totalmente gratuita, un tanto del mismo tenor del presente contrato y de sus anexos. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de pérdida o destrucción del tanto facilitado a EL DEUDOR, éste tendrá derecho a reclamar y obtener prueba documental que le permita acreditar la suscripción del presente contrato. En tal supuesto, EL ACREEDOR podrá establecer una tasa por la facilitación de esta segunda copia del contrato, según el tarifario establecido y vigente al momento de la solicitud; **c) Confesión de haber recibido Resumen Informativo:** EL DEUDOR confiesa haber recibido copia del Resumen Informativo referido en las cláusulas precedentes, el cual le fue entregado para su lectura, que se absolvieron sus dudas y que firma con conocimiento pleno de las condiciones establecidas en dicho documento y en el presente contrato.- Expone ahora EL DEUDOR y EL FIADOR y dice: **DÉCIMA QUINTA: (FIANZA SOLIDARIA E INCONDICIONAL):** Por su parte declara EL DEUDOR, que para garantizar el pago de la obligación contraída con su ACREEDOR, constituye como FIADOR (es) SOLIDARIO (s), al (los) Señor (es) \_\_\_\_\_, quien (es) estando en el acto declara (n) de forma voluntaria con su (s) firma (s) en el presente contrato todas las obligaciones contenidas en la forma, modos y condiciones que se establecen en este instrumento, aceptando que esta solidaridad no se disolverá por el hecho de recibir EL ACREEDOR parte o abonos en pago del principal e intereses aún después de vencido el plazo o porque el plazo sea prorrogado

legal o contractualmente al (los) DEUDOR (es), quedando entendido que esta solidaridad subsistirá hasta el día en que la obligación sea satisfecha y cancelada completamente a EL ACREEDOR.

**DÉCIMA SEXTA: (LEY APLICABLE):** El presente crédito se registrá supletoriamente por la Ley número quinientos sesenta y uno (No. 561), "Ley General de Bancos Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, por ser EL ACREEDOR una institución financiera debidamente registrada ante la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).-

**DÉCIMA SÉPTIMA: (AUTORIZACIÓN MODELO DE CONTRATO):** En cumplimiento de lo preceptuado por el artículo treinta y cinco (35) de la Ley Número ochocientos cuarenta y dos (No. 842), "Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias" (La Gaceta, Diario Oficial No. 129, del 11 de julio de dos mil trece, y Norma de Transparencia Número CD SIBOIF siete nueve seis guión uno guión Agosto treinta dos mil trece (No. CD SIBOIF 796 1 AGOST30 2013), el presente modelo de contrato ha sido autorizado el ente regulador de EL ACREEDOR, la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF.-

**DÉCIMA OCTAVA: (ORIGEN DE FONDOS):** El presente crédito [es] [no

es] financiado con fondos intermediados.- Exponen conjuntamente EL ACREEDOR, EL

DEUDOR y EL FIADOR y dicen: **DÉCIMA NOVENA: (ACEPTACION):** Que en el carácter con

que comparecen aceptan los términos y condiciones, obligaciones y estipulaciones contenidas en

las cláusulas precedentes, así como las garantías otorgadas a favor de EL ACREEDOR.- El

suscrito notario da fe de haber tenido a la vista: **a)** Título de dominio de la propiedad hipotecada

por medios del presente instrumento público; **b)** Certificación emitida por \_\_\_\_\_, del Registro

Público de la Propiedad del Departamento de \_\_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_\_, que indica que la

propiedad hipotecada por medio del presente instrumento público se encuentra libre de todo tipo

de gravamen o anotación; **c)** Solvencia Municipal emitida por \_\_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_\_, la cual

indica que la propiedad hipotecada se encuentra al día en el pago de los impuestos prediales, la

cual inserto íntegramente a continuación: \_\_\_\_\_. Hasta aquí la inserción, la cual es conforme

con su original.- Así se expresaron los comparecientes bien instruido por mí, el Notario, acerca

del objeto, valor y trascendencia legal de este acto; de las cláusulas generales que aseguran su

validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones

implícitas y explícitas. Y leída que fue por mí, el Notario, íntegramente la presente Escritura al

compareciente, la encontró conforme, aprobó, ratificó y firmó conmigo, el Notario, que doy fe de lo relacionado.-

**OCTAVO CONTRATO: MUTUO CON HIPOTECA, PÓLIZA DE SEGUROS, PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL Y PRENDA COMERCIAL.**

**ESCRITURA NÚMERO \_\_\_\_ (\_\_\_\_).- (MUTUO GARANTIZADO CON HIPOTECA, PÓLIZA DE SEGURO, PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL Y PRENDA COMERCIAL):** En la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil\_\_\_\_.- **ANTE MÍ:** \_\_\_\_\_, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, de este domicilio y residencia, identificado con la cédula de identidad número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) y autorizado para ejercer el notariado por la Corte Suprema de Justicia durante un quinquenio que vencerá el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil\_\_\_\_, comparecen los Señores \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_.- El suscrito notario da fe de conocer personalmente al primero de los comparecientes y que éste tiene, a su juicio, la capacidad civil para obligarse y contratar, en especial, para la celebración del presente acto, en el que comparecen en la forma siguiente: **I) El señor \_\_\_\_\_ actúa nombre y representación de la entidad denominada "FINANCIERA FUNDESER, SOCIEDAD ANÓNIMA",** lo que me demuestra con los siguientes documentos que acreditan la existencia de la Sociedad y su personería y son: **A) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO SIETE (07).- CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD ANÓNIMA Y APROBACIÓN DE ESTATUTOS,** que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, República de Nicaragua, a las doce del mediodía del diecisiete de febrero del año dos mil catorce, ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua; un testimonio de la cual se encuentra debidamente inscrito bajo el Número: cuarenta y seis mil ciento cuarenta y siete guión B cinco (46,147-B5), Página: cientos noventa y uno a cuatrocientos treinta y siete (191-437), Tomo: mil doscientos sesenta y cinco guión B cinco (1265-B5), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **B) INSCRIPCIÓN REGISTRAL COMO COMERCIANTE,** que doy fe de tener a la vista, inscrita bajo el Número ochenta y tres mil trescientos sesenta y cuatro (83.364); Páginas doscientos cincuenta y uno pleca doscientos cincuenta y cinco (251/255); Tomo ciento veintitrés (123) del Libro Primero de Comerciantes; **C) INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE JUNTA DIRECTIVA,** que doy fe de tener a la

vista, mediante Escritura Pública Número Diecisiete, Protocolización de Documentos Relativos a Aceptación de Nombramiento de Directores y Vigilante de Financiera Fundeser, Sociedad Anónima, autorizada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del veintitrés de junio de dos mil catorce ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua, un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número 25.541-B2, Páginas 132/142, Tomo 850-B2 del Libro de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **D) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO VEINTIUNO, PROTOCOLIZACIÓN DE RESOLUCIÓN DE AUTORIZACIÓN PARA INICIAR OPERACIONES COMO SOCIEDAD FINANCIERA**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, a la una de la tarde del seis de octubre de dos mil catorce, ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito bajo el Número veintiséis mil doscientos guión B dos (26,200-B2), Páginas ciento cincuenta y seis pleca ciento sesenta y uno (156/161), Tomo ochocientos cincuenta y ocho guión B dos (858-B2), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **F) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), PODER ESPECIAL**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ ante los oficios notariales de \_\_\_\_\_ con domicilio y residencia en \_\_\_\_\_; un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número \_\_\_\_\_(\_\_\_\_\_), Páginas \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Tomo \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del Libro Tercero de Poderes del Registro Público Mercantil del Departamento de \_\_\_\_\_.- El señor \_\_\_\_\_, en el carácter con que actúa será denominado en lo sucesivo del presente instrumento público como **EL ACREEDOR**; **II)** El señor \_\_\_\_\_, actúa en su propio nombre y representación será denominado en lo sucesivo de este instrumento público como **EL DEUDOR**.- El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista los documentos con que los comparecientes acreditan su personería y que éstos les facultan en forma amplia y suficiente para la celebración del presente acto, toda vez que no existe en los mismos restricciones o prohibiciones que les impidan la celebración de este instrumento público.- Expone **EL DEUDOR** y dice: **PRIMERA: (CONFESIÓN DE LA DEUDA. MONTO Y PLAZO):**[EL DEUDOR confiesa haber recibido de EL ACREEDOR, un crédito en calidad de mutuo por la cantidad de \_\_\_\_\_ córdobas (C\$\_\_\_\_\_), equivalente -en dólares estadounidenses- a la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_), según tipo de cambio oficial al día de hoy establecido por el

Banco Central de Nicaragua, cantidad que destinará para \_\_\_\_\_.[EL DEUDOR confiesa haber recibido de EL ACREEDOR, un crédito en calidad de mutuo por la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_), cantidad que ~~que~~ destinará para \_\_\_\_\_].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de una sola cuota de capital e intereses incluidos, de \_\_\_\_córdobas (C\$\_\_\_\_\_).][EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de una sola cuota de capital e intereses incluidos, de \_\_\_\_dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_)].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas [semanales, quincenales, mensuales], iguales, consecutivas y niveladas, de principal e intereses incluidos, de \_\_\_\_\_córdobas (C\$\_\_\_\_\_)] cada una. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR]. [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas [semanales, quincenales, mensuales], iguales, consecutivas y niveladas, de principal e intereses incluidos, de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_)] cada una. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) [semanas, quincenas o meses] contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_)



cuotas y por montos no iguales, de principal e intereses, conforme al **Resumen Informativo y Calendario de Pagos**. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].- [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) [semanas, quincenas o meses] contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas y por montos no iguales, de principal e intereses, conforme al **Resumen Informativo y Calendario de Pagos**. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR]-

EL DEUDOR deberá pagar en cualquiera de las Cajas establecidas en las Sucursales, presentes o futuras, de EL ACREEDOR. Los pagos podrán efectuarse en efectivo o cheque de gerencia. EL ACREEDOR podrá, a su discrecionalidad, aceptar otro medio de pago distinto de los anteriores.- En ningún caso, el pago parcial de una cuota liberará a EL DEUDOR de su obligación de pagar la totalidad del monto correspondiente a la misma, ni modificará los términos del presente contrato.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SEGUNDA: (TASA DE COSTO EFECTIVO ANUAL)**: El costo financiero del presente crédito resulta de sumar los siguientes componentes siendo éstos las únicas cantidades que EL DEUDOR estará obligado a pagar: **I) Intereses**: EL DEUDOR reconocerá a favor de EL ACREEDOR, por el crédito recibido, una tasa de interés corriente anual y fija del \_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%), calculada sobre saldo deudor. El año se calculará sobre 360 días. En caso de mora, la cual se producirá por el simple retraso en el cumplimiento de sus obligaciones, EL DEUDOR pagará a EL ACREEDOR, una tasa de interés moratorio anual, sobre saldo vencido, del cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés corriente pactada, sobre las sumas vencidas, contados desde el inicio de la mora hasta su total cumplimiento. EL DEUDOR es advertido que incumplir el presente crédito origina mayores pagos

de intereses y comisiones, además de ser reportado negativamente en la Central de Riesgos.- **II)**

**Comisiones y Gastos:** EL DEUDOR es informado y acepta pagar, en forma adicional a las cuotas mensuales de capital e intereses arriba señaladas, las siguientes cantidades: a) Comisión de Cierre: una cantidad única equivalente al dos por ciento (2%) del monto del presente contrato, la cual será pagada por EL DEUDOR [al momento del desembolso] [en forma diferida y por parte iguales, y se reflejará en el monto de la(s) cuota(s) a ser pagadas posteriormente por EL DEUDOR]. b) Gastos Legales: una cantidad única del uno por ciento (1%) del monto del presente contrato, la cual será pagada por EL DEUDOR mediante un pago único que se deducirá del monto a ser desembolsado a éste. **c) Gastos por afiliación a Póliza Colectiva de Seguro de Vida de Saldo Deudor:** en caso que el cliente optará por la afiliación a la póliza de vida colectiva de saldo deudor, una cantidad única de \_\_\_\_\_ (C\$\_\_\_\_\_), la cual se reflejará en el monto de las cuotas a ser pagadas. El costo de afiliación será el reflejado en este contrato. En caso que el monto desembolsado se pagará en una cuota única la presente afiliación se deducirá de los fondos desembolsados; d) Cobro Prejudicial: En caso que venciere la fecha de pago sin que EL DEUDOR realice un pago efectivo del mismo, EL ACREEDOR iniciará gestiones de cobro administrativo, por medio de su propio personal, y sin trasladar ningún costo a EL DEUDOR. En caso que EL DEUDOR mantuviere su situación de mora por treinta días calendario, EL ACREEDOR podrá decidir remitir el expediente de EL DEUDOR a cobro prejudicial. En tal supuesto, EL DEUDOR reconocerá y pagará a EL ACREEDOR los honorarios de abogados y/o gestores de cobro externos que contrate EL ACREEDOR para la gestión del cobro correspondiente, los que podrán ser de hasta el diez por ciento (10%) del saldo deudor recuperado.- Dichos gastos deberán ser el resultado de gestiones de cobro prejudicial efectivamente realizadas por los abogados y/o gestores de cobro teniendo presente la cuantía del saldo deudor; ubicación de EL DEUDOR; gestiones de recuperación efectuadas y colaboración mostrada por EL DEUDOR.- En ningún caso EL ACREEDOR retendrá, en su propio beneficio, los gastos incurridos en tal concepto.- A solicitud de EL DEUDOR, EL ACREEDOR presentará a éste evidencia documental de tales gastos, los que deben ser coincidentes con los gastos trasladados a EL DEUDOR.- Adicionalmente, en caso que el expediente fuere remitido a cobro judicial, EL DEUDOR reconocerá a EL ACREEDOR, los gastos judiciales por la cuantía que resultare de la recuperación judicial, incluyendo costas procesales y honorarios legales.- Para efectos puramente informativos, EL ACREEDOR suministra a EL DEUDOR un **Resumen**

**Informativo y Calendario de Pagos** con el detalle de las tasas de intereses corriente y moratoria, comisiones y gastos que correrán por cuenta de éste según han sido establecidos en el presente instrumento público.- Por su carácter puramente informativo, este Resumen contendrá las mismas comisiones y gastos contenidos en este instrumento público.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **TERCERA: (MANTENIMIENTO DE VALOR)**: En caso que el presente crédito hubiere sido pactado en moneda córdoba, EL DEUDOR entiende y acepta que el mismo estará sujeto a mantenimiento de valor con respecto al dólar de los Estados Unidos de América. Por lo anterior, EL DEUDOR se obliga a pagar cualquier incremento en el pago que le corresponda por deslizamiento o devaluación que sufra la moneda córdoba con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, según tipo de cambio oficial establecido por el Banco Central de Nicaragua a la fecha del cumplimiento de cada pago pactado. El tipo de cambio oficial aplicado puede ser consultado, por EL DEUDOR, en la página web de dicha institución o en cualquiera de las sucursales de EL ACREEDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **CUARTA: (PAGO ANTICIPADO Y AMORTIZACIONES EXTRAORDINARIAS)**: EL DEUDOR, en cualquier momento, podrá efectuar pagos acelerados sobre las cuotas futuras que deba pagar a EL ACREEDOR, con la consecuente disminución en los saldos según corresponda. EL DEUDOR tendrá derecho a ser informado del nuevo saldo deudor resultante como consecuencia de haber efectuado cualquier pago acelerado a las cuotas que sea en deber. De igual forma, EL DEUDOR podrá optar por la cancelación total y anticipada del presente crédito, sin sujeción a ningún tipo de penalización por parte de EL ACREEDOR.- En tal supuesto, EL DEUDOR deberá pagar únicamente los intereses que se hubieren devengado a la fecha efectiva del pago.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **QUINTA: (IMPUTACIÓN DE PAGOS)**: EL DEUDOR acepta que todo pago que efectúe a EL ACREEDOR bajo el presente crédito se imputará en el siguiente orden: **a)** gastos que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **b)** comisiones que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **c)** a los intereses moratorios que pudieran existir; **e)** a los intereses corrientes adeudados; **d)** al mantenimiento de valor; **e)** a la amortización al principal.- En cualquier momento, EL DEUDOR tendrá derecho a solicitar –a EL ACREEDOR- información relativa al estado de cumplimiento del presente contrato, incluyendo la información de sus saldos deudores y de los conceptos a que se hayan aplicado los pagos efectuados por él.- En caso de duda o inconformidad sobre la correcta u oportuna aplicación de sus pagos, EL DEUDOR es invitado a formular su consulta, queja o reclamo en la sucursal de EL

ACREEDOR donde celebró el presente contrato y/o efectúa ordinariamente sus pagos. EL ACREEDOR estará obligado a atender su reclamo dentro del plazo establecido en la Ley Número Ochocientos Cuarenta y Dos (842), Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías, y su Normativa, o en cualquier otro plazo futuro señalado por la ley. Cada pago efectuado por EL DEUDOR se documentará con recibos emitidos por EL ACREEDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SEXTA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO):** EL DEUDOR entiende y acepta que EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo del Mutuo aquí otorgado y exigir el inmediato y total pago de la suma adeudada, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, pudiendo reclamar el pago total de lo adeudado, los daños y perjuicios, los gastos, trámites y honorarios causados para hacerle cumplir con sus obligaciones, en caso que EL DEUDOR cayere en una o varias de las siguientes situaciones: **a)** En caso de mora o incumplimiento de cualquier obligación bajo el presente contrato; **b)** Por cualquier declaración hecha por EL DEUDOR a EL ACREEDOR que resultare ser falsa, engañosa o maliciosa; **c)** Por destinar los fondos desembolsados por EL ACREEDOR para fines distintos de los establecidos en este contrato o para la comisión de cualquier actividad ilícita, incluyendo lavado de dinero y/o financiamiento al terrorismo; **d)** Por quiebra, insolvencia o concurso de acreedores de EL DEUDOR; **e)** Por el mero hecho de que un tercero entablare ejecución judicial en contra de EL DEUDOR y dicha ejecución, a juicio de EL ACREEDOR, afectare su capacidad para honrar el presente contrato; **f)** Por no comunicar inmediatamente por escrito a EL ACREEDOR de cualquier circunstancia o hecho que, de acuerdo al buen juicio de EL ACREEDOR, pudiera tener un efecto adverso en la capacidad de pago de parte de EL DEUDOR, o en su habilidad de cumplir fielmente con todas las obligaciones contenidas en el presente contrato; **g)** Si hubieren claros indicios de operaciones inusuales o sospechosas realizadas por EL DEUDOR (inclusive con fondos propios) que induzcan a presumir la comisión del delito de lavado de dinero y de otras actividades ilícitas, incluida la del terrorismo; **h)** Si EL DEUDOR ocultare su domicilio o no pudiere ser localizado en el domicilio señalado, y/o cambiare la dirección de su domicilio y no fuere notificada la misma a EL ACREEDOR o, cuando habiendo informado sobre la nueva dirección, fuere imposible ubicarla; **i)** Si EL DEUDOR fuere privado de su libertad en ocasión de la investigación de delitos o faltas que afecten su capacidad de pago; **j)** Por deterioro de la solvencia económica de EL DEUDOR, motivado por adeudos contraídos que afecten su capacidad de pago; **k)** Por la negativa de EL DEUDOR a tomar y/o renovar la póliza requerida

por EL ACREEDOR y/o endosarla en garantía a favor de éste, en su carácter de primer beneficiario de la misma; **l)** Por destrucción, deterioro o pérdida de la hipoteca o prenda si ésta no fuere sustituida por otra de igual valor a satisfacción de EL ACREEDOR; **m)** Por la negativa de EL DEUDOR a exhibir el bien hipotecado o pignorado a requerimiento de EL ACREEDOR, para fines de inspección o avalúo; **n)** Por efectuar con terceros negocios jurídicos sobre los bienes hipotecados o pignorados sin el consentimiento del acreedor; **o)** Por la negativa de EL DEUDOR a permitir la inspección del bien hipotecado o pignorado a efectos de su inspección o avalúo.- Es expresamente convenido que EL DEUDOR estará asistido del mismo derecho para terminar unilateralmente el presente contrato, en caso que EL ACREEDOR incumpliere cualquiera de sus obligaciones establecidas en el mismo. En tal supuesto, EL DEUDOR deberá cancelar en forma inmediata el saldo deudor que hubiere a su cargo y que apareciere reflejado en la contabilidad de EL ACREEDOR, con los intereses devengados a la fecha y sin incurrir en ningún tipo de penalización por terminación anticipada del contrato.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SÉPTIMA: (DOMICILIO):** EL DEUDOR para cualquier efecto jurídico, incluyendo cualquier acción prejudicial o judicial que deba promover EL ACREEDOR en su contra como consecuencia del incumplimiento del presente contrato, señala el siguiente domicilio: \_\_\_\_\_.- EL DEUDOR declara ser éste su lugar habitual de residencia y el que usa en todos sus contratos y negocios. EL DEUDOR acepta como válida cualquier notificación, judicial o extrajudicial, que le haga EL ACREEDOR en la última dirección de su domicilio señalada.- EL DEUDOR entiende y acepta que el juez del domicilio arriba señalado será competente para conocer de las acciones que EL ACREEDOR promueva en su contra. En caso que la demanda excediere la cuantía del juez antes referido, deberá conocer el juez superior jerárquico de aquél, en atención a la cuantía y territorialidad de la demanda. Todo lo anterior, conforme lo establecido en el artículo ochenta y cuatro (84) de la Ley quinientos sesenta y uno (561), "Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros".- EL DEUDOR se obliga a notificar por escrito a EL ACREEDOR cualquier cambio de domicilio, en un plazo no mayor de cinco días hábiles después de ocurrido éste. Expone EL DEUDOR y dice: **OCTAVA: (CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA):** Que con la finalidad de garantizar todas y cada una de las obligaciones contraídas por EL DEUDOR con EL ACREEDOR bajo el presente instrumento público, así como el pago del principal adeudado, intereses, comisiones, servicios, gastos y/o cualquier otra cantidad adeudada a EL ACREEDOR

incluyendo las costas judiciales y extrajudiciales, por el presente instrumento público constituye a favor de EL ACREEDOR, **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** sobre el inmueble que describe a continuación, en el entendido que dicha hipoteca incluirá todas las mejoras presentes y futuras existentes o por existir en las fincas hipotecadas, así como las servidumbres y cualquier otro derecho constituido a favor del inmueble hipotecado por medio del presente instrumento público:

\_\_\_\_\_ ubicada en la Comarca de \_\_\_\_\_, Municipio de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, la cual contiene mejoras consistentes en \_\_\_\_\_.- Dicha finca tiene una extensión superficial de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), equivalentes a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), comprendida dentro los siguientes linderos particulares: NORTE:\_\_\_\_\_; SUR:\_\_\_\_\_; ESTE:\_\_\_\_\_; OESTE:\_\_\_\_\_.- Es título de dominio la Escritura Pública \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, ante los oficios del Notario\_\_\_\_\_, del domicilio y residencia de\_\_\_\_\_, cuyo testimonio se encuentra inscrito bajo el NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), TOMO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), FOLIOS \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), ASIENTO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de la COLUMNA DE INSCRIPCIONES, SECCION DE DERECHOS REALES, LIBRO DE PROPIEDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE\_\_\_\_\_.- **NOVENA:**

**(ESTIPULACIONES ESPECIALES RESPECTO DE LA HIPOTECA)**: Que sin perjuicio de cualquier otro derecho que le asista bajo el presente instrumento público, EL ACREEDOR quedará facultado para terminar anticipadamente el presente contrato y exigir el pago inmediato de cualquier saldo deudor en caso que EL DEUDOR: **i)** Se retrasare en el pago de una sola cuota de amortización del principal o los intereses; **ii)** Efectuare en el inmueble que adelante se hipotecará, sin permiso escrito y previo de EL ACREEDOR, modificaciones o trabajos que afecten la seguridad, funcionalidad, productividad o arquitectura del mismo; **iii)** No permitiere inspeccionar el inmueble que se hipoteca, sea a EL ACREEDOR o los funcionarios de la institución que suministre a éste los fondos para el desembolso del presente crédito, con el objeto de cumplir con las medidas de control que EL ACREEDOR estima a bien ejecutar para asegurar el uso apropiado del bien pignorado; **iv)** Si el inmueble hipotecado fuere objeto de embargo, anotación o demanda, o sufriere daños o desmejoras tales que no cubrieren el saldo del crédito y EL DEUDOR no efectuare ninguna amortización adecuada para que el saldo quede garantizado a juicio de EL ACREEDOR; **v)** A informar por escrito a EL ACREEDOR sobre cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien dado en garantía, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido tal

evento; **vi)** Si EL DEUDOR, sin previa autorización escrita de EL ACREEDOR, vendiere, gravare o de cualquier modo dispusiere del inmueble dado en garantía, o lo diere en uso, arrendamiento, habitación, usufructo o anticresis o constituyere servidumbre sobre el mismo, o fuere embargado o secuestrado el inmueble, o celebrare cualquier tipo de contrato sobre el bien hipotecado sin autorización previa y escrita de EL ACREEDOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; **vii)** Si por cualquier causa no fuere inscrita la hipoteca que adelante se otorgará o fuere inscrita con prelación o grado diferente al convenido en la presente Escritura; **viii)** Si EL DEUDOR se negare a permitir la inspección o avalúo del bien hipotecado o a asumir el costo del avalúo del inmueble hipotecado que la entidad reguladora y supervisora de EL ACREEDOR pueda requerir.- Si EL DEUDOR faltare al cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley o en la presente Escritura, por cualquiera de esos hechos, sin perjuicio de los demás derechos que le corresponda y a voluntad de EL ACREEDOR, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo o plazos estipulados y exigir el pago de todo lo adeudado, lo cual se considerará líquidos y exigibles de inmediato, sin necesidad de esperar a su fecha de vencimiento.- Asimismo, es convenido que EL DEUDOR se obliga a asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la Escritura de Cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción en el Registro Público.- Expone EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA: (PRENDA COMERCIAL):** Que para garantizar el pago de los saldos deudores, intereses, comisiones, gastos, honorarios y costas procesales que pudieren resultar del presente contrato, EL DEUDOR constituye a favor de EL ACREEDOR, **PRENDA COMERCIAL** sobre los bienes muebles que identifica en forma individual como sigue: \_\_\_\_\_.- EL DEUDOR, sin perjuicio de cualquier otra disposición que resultare de la ley, se obliga especialmente: **a)** A conservar a nombre de EL ACREEDOR, la posesión del bien pignorado, estando obligado a realizar por su cuenta los servicios de mantenimiento y conservación a fin de mantenerlos en perfecto estado; **b)** A abstenerse de desplazar o trasladar los bienes pignorados hacia un lugar distinto de donde se encuentran actualmente, siendo tal lugar el siguiente: \_\_\_\_\_; **c)** A informar por escrito a EL ACREEDOR sobre cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien o bienes dados en garantía prendaria, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido tal evento; **d)** A permitir inspecciones en el lugar donde se encontrare el bien pignorado y a cumplir con todas las medidas de control que EL ACREEDOR para asegurar el uso

apropiado del bien pignorado; **e)** A abstenerse de celebrar cualquier tipo de contrato sobre el bien pignorado sin autorización previa y escrita de EL ACREEDOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; **f)** A que en caso cambiare de domicilio, informar por escrito a EL ACREEDOR, señalando la nueva dirección; **g)** A reconocer que el privilegio del EL ACREEDOR se extiende a la indemnización proveniente en caso de expropiación o de siniestro; **h)** A que la presente prenda se rija, supletoriamente, por la Ley especial en la materia.- **i)** A asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la Cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción si procediere conforme a la ley; **j)** Que para los efectos de garantía de los intereses, gastos, honorarios y costas, el bien prendado responderá hasta por otro tanto del monto del límite del crédito; **k)** Que para la ejecución se tendrá como justiprecio del mismo el valor que EL ACREEDOR señalare, previa valoración de perito, hecho que deberá constar en el expediente correspondiente; **l)** Al derecho de pedir la reducción de la prenda por causa de abonos; **m)** Si al momento de la adjudicación el bien pignorado no cubre el monto adeudado, EL ACREEDOR podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR; **n)** EL DEUDOR acepta en este acto el nombramiento que se le hace como depositario de los bienes pignorados, asumiendo expresamente todas las responsabilidades y deberes provenientes y consecuentes del ejercicio del cargo de depositario.-

Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **UNDÉCIMA: (PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL):**

Que para garantizar el pago de los saldos deudores, intereses, comisiones, gastos, honorarios y costas procesales que pudieren resultar del presente contrato, constituye a favor de EL ACREEDOR **PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL** sobre los bienes que identifica a continuación:

\_\_\_\_\_- EL DEUDOR acredita su titularidad sobre los bienes pignorados con el título de dominio siguiente: \_\_\_\_\_. EL DEUDOR, sin perjuicio de cualquier otra disposición que resultare de la ley, se obliga especialmente: **a)** A conservar a nombre de EL ACREEDOR, la posesión del bien pignorado, estando obligado a realizar por su cuenta los servicios de mantenimiento y conservación a fin de mantenerlos en perfecto estado; **b)** A abstenerse de desplazar o trasladar los bienes pignorados hacia un lugar distinto de donde se encuentran actualmente en explotación, siendo tal lugar el siguiente: \_\_\_\_\_; **c)** A informar por escrito a EL ACREEDOR sobre cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien dado en garantía prendaria, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido tal evento; **d)** A permitir inspecciones en el lugar donde se encontrare el bien pignorado y



a cumplir con todas las medidas de control que EL ACREEDOR para asegurar el uso apropiado del bien pignorado; **e)** A abstenerse de celebrar cualquier tipo de contrato sobre el bien pignorado sin autorización previa y escrita de EL ACREEDOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; **f)** A que en caso cambiaren de domicilio, informar por escrito a EL ACREEDOR, señalando la nueva dirección; **g)** A reconocer que el privilegio del EL ACREEDOR se extiende a la indemnización proveniente en caso de expropiación o de siniestro; **h)** A que la presente PRENDA AGRARIA o INDUSTRIAL se rija, supletoriamente, por la Ley especial en la materia.- **i)** A asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la Cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción si procediere conforme a la ley; **j)** Que para los efectos de garantía de los intereses, gastos, honorarios y costas, el bien prendado responderá hasta por otro tanto del monto del límite del crédito; **k)** Que para la ejecución se tendrá como justiprecio del mismo el valor que EL ACREEDOR señalare, previa valoración de perito, hecho que deberá constar en el expediente correspondiente; **l)** Al derecho de pedir la reducción de la prenda por causa de abonos; **m)** Si al momento de la adjudicación el bien pignorado no cubre el monto adeudado, EL ACREEDOR podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR; **n)** EL DEUDOR acepta en este acto el nombramiento que se le hace como depositario de los bienes pignorados, asumiendo expresamente todas las responsabilidades y deberes provenientes y consecuentes del ejercicio del cargo de depositario.- **DUODÉCIMA: (RENUNCIAS):** Sin perjuicio de los derechos que le asisten bajo la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías, EL DEUDOR renuncia: a) Constitución en Mora: Al requerimiento para ser incurrido en mora, la que se operará sin necesidad de notificación o requerimiento alguno judicial o extrajudicial, por el simple vencimiento del pago de uno o cualquiera de los desembolsos, pudiendo en este caso EL ACREEDOR declarar vencido el plazo de todo el crédito y reclamar el pago de todo lo adeudado; b) Certificación de Saldo Deudor: Al derecho de impugnar cualquier saldo deudor que le reclame EL ACREEDOR pues acepta como buenos, líquidos y exigibles en la vía ejecutiva el saldo deudor que EL ACREEDOR presente respecto a este contrato; c) Caso Fortuito o Fuerza Mayor: A las excepciones del caso fortuito y/o fuerza mayor cuyos riesgos asumen por imprevisibles o insuperables que fueren; d) Beneficio de Excusión: Al beneficio de que EL ACREEDOR persiga primero cualquier garantía constituida a su favor pues, éste podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR, conservando el derecho de perseguir antes, simultáneamente o después, la garantía constituida a su favor, conservando siempre los

privilegios, las renunciaciones, la vía ejecutiva y todas las otras estipulaciones consignadas a su favor en el presente contrato, sin perjuicio de los demás derechos y acciones que corresponden conforme a la ley respectiva; e) Nombramiento de Peritos: Al derecho de nombrar peritos y en caso de subasta de los bienes embargados el justiprecio será tasado conforme al último estado de cuenta presentado por EL ACREEDOR. Cualquier avalúo que deba efectuarse periódicamente al inmueble para darle cumplimiento a regulaciones prudenciales correrá por cuenta de EL DEUDOR; quedando facultado EL BANCO para contratar al perito valuador; f) Subasta: En el caso de subasta de bienes inmuebles o derechos reales las posturas no bajen de los dos tercios del avalúo pues será buena cualquiera que se haga aún desde la primera subasta; g) Depositario: Al derecho de ser nombrado depositario de los bienes que se le embarguen por falta de pago recayendo este cargo en la persona que para tal efecto señale EL ACREEDOR; h) Retenciones Tributarias: Al derecho de realizar o formular retenciones en los pagos de intereses o abonos al principal por razón de impuestos o cargas de cualquier naturaleza que fuese que pudieren corresponder a EL ACREEDOR, pues son asumidos por EL DEUDOR..- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA TERCERA: (PÓLIZA DE SEGURO DE SEGURO DE VIDA DE SALDO DEUDOR)**: EL DEUDOR, para garantizar adicionalmente el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, se obliga a endosar en garantía –a favor de EL ACREEDOR- una Póliza de Seguro de Vida tomada con la Sociedad de Seguros de su entera elección (siempre que ésta se encuentre debidamente autorizada, supervisada y regulada bajo las leyes nicaragüenses); quedando a opción de EL ACREEDOR aceptar la póliza por un monto equivalente a la cantidad desembolsada originalmente bajo este contrato: **a) Opciones:** Para efectos de esta cláusula, EL ACREEDOR ofrece a EL DEUDOR las siguientes opciones: **Opción I:** EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR, por la cantidad equivalente al monto de este contrato, presenta a éste la Póliza de Seguro de Vida que ha tomado directamente con la sociedad de seguros [REDACTED]. Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato.- **Opción II:** EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la

Comentado [U22]: ESTE ESPACIO SE LLENARÁ SOLAMENTE SI EL DEUDOR OPTA POR LA OPCION I.

obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR por la cantidad equivalente al monto de este contrato, decide hacer uso de la facilidad brindada por EL ACREEDOR, adhiriéndose a la póliza colectiva de seguro de vida que EL ACREEDOR ha contratado con la institución [REDACTED], para facilitar el cumplimiento de la presente obligación. Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, su afiliación a la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato. EL DEUDOR confiesa recibir en este acto los documentos relativos a la Póliza de Seguro a la que se adhirió voluntariamente descrita en el numeral precedente. Esta obligación de entrega de la póliza, sólo corre a cargo de EL ACREEDOR cuando EL DEUDOR no hubiere tomado directamente su propia póliza con su Sociedad de Seguros. - **Opción Elegida:** EL DEUDOR en este acto elige la opción  **I) I) b) Beneficiario:** Que EL DEUDOR deberá nombrar como primer y único beneficiario de dicha póliza, con carácter irrevocable, a EL ACREEDOR para que en caso de siniestro, la Sociedad de Seguros le pague directamente a EL ACREEDOR el saldo insoluto del presente contrato a la fecha del siniestro, sin necesidad de gestión alguna y/o autorización de EL DEUDOR; **c) Autorización para cobro del Seguro:** Que como consecuencia del endoso de la Póliza de Seguro arriba indicada, EL ACREEDOR deberá quedar facultado en dicha Póliza para que, en caso de siniestro o muerte de EL DEUDOR, pueda aquél reclamar –como primer beneficiario-, el pago total de la indemnización hecha por la Sociedad de Seguros, mismo que será aplicado a la cancelación de las obligaciones pendientes de pago, resultantes del presente contrato. En caso que quedare un remanente, la Compañía Aseguradora, previa autorización de parte de EL ACREEDOR, podrá entregar el saldo a los segundos beneficiarios designados por EL DEUDOR en la Póliza; **d) Arreglos con la Aseguradora:** Que por lo anterior, EL ACREEDOR se constituye, en su carácter de primer beneficiario de la Póliza, en el único y exclusivo representante de EL DEUDOR para los efectos de reclamos y negociaciones con la Sociedad de Seguros, relativas al cumplimiento -por parte de la misma-, de los términos de la Póliza en mención; por lo que, desde este momento, EL DEUDOR acepta cualquier resolución que se derive de las gestiones de reclamo llevadas a efectos por EL ACREEDOR con la Sociedad de Seguros; **e) Costo de la Póliza:** **[Opción I:** En caso que EL DEUDOR hubiere

Comentado [U23]: ESTE ESPACIO SE LLENARÁ SOLAMENTE SI EL DEUDOR OPTA POR LA OPCION II.

Comentado [U24]: AQUÍ DEBERÁ INDICARSE LA OPCION POR LA QUE OPTÓ EL CLIENTE I ó II.

optado por la Opción I, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza de seguro y de sus sucesivas renovaciones serán asumidas y pagada directamente por EL DEUDOR a la Sociedad de Seguros, entendiéndose que no formarán parte del presente financiamiento]. **[Opción II:** En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción II, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza será el establecido en la cláusula segunda de este contrato; **f) Negativa de la Asegurador:** Que la negativa de la Sociedad Aseguradora ~~a-ag~~ aceptar la cesión o endoso de la póliza dada en garantía a EL ACREEDOR, facultará a éste a dar por terminado anticipadamente el presente contrato y a exigir la cancelación inmediata de las obligaciones pendientes de pago.-Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA CUARTA: (ESTIPULACIONES GENERALES):** Las partes contratantes convienen: **a) Anulación Parcial:** EL DEUDOR acepta que la eventual nulidad judicial de alguna cláusula del presente contrato no invalidará el resto del contrato ni será impedimento para exigir el cumplimiento de las obligaciones o la ejecución de las garantías contenidas en el mismo; **b) No Renuncia de Derechos:** EL DEUDOR acepta que el hecho de que EL ACREEDOR no exija el exacto cumplimiento de las obligaciones pactadas en este contrato, no implica, ni podrá reputarse, como una modificación, aceptación o renuncia a los términos, condiciones y derechos aquí acordados; **c) Enmiendas:** El presente contrato no podrá ser modificado unilateralmente por ninguna de las partes contratantes. Asimismo, en ningún caso se producirá la enmienda tácita del presente contrato requiriéndose de un acuerdo expreso y escrito, el cual, deberá contener un nuevo y detallado calendario de pago, en caso que la enmienda contractual afectare el existente; **d) Reclamos:** EL DEUDOR confiesa haber sido informado del derecho legal que le asiste para presentar reclamos a EL ACREEDOR por los servicios financieros brindados por éste, y a obtener respuestas oportunas por reclamos derivados de cobros indebidos o por las disposiciones contenidas en las leyes y regulaciones pertinentes, así como en el presente contrato. En caso de no obtener respuesta oportuna o favorable de EL ACREEDOR, Contacto para reclamo con EL ACREEDOR:\_\_\_\_\_.-EL DEUDOR podrá presentar su reclamo administrativo ante la dirección de atención a las personas usuarias de servicios financieros de la Superintendencia de Bancos (SIBOIF), órgano regulador y supervisor de EL ACREEDOR. Contacto para reclamo ante (SIBOIF): \_\_\_\_\_ (teléfono, dirección física y electrónica); **e) Cesión:** Que en cualquier momento el presente crédito podrá ser cedido por EL

ACREEDOR, en garantía o en propiedad, a favor de cualquier persona, natural o jurídica, siendo expresamente entendido y convenido: i) que en caso de cesión de este crédito bastará una simple comunicación escrita por parte de EL ACREEDOR; ii) que en ningún caso dicha cesión modificará los términos y condiciones del presente contrato; iii) que pendiente la comunicación que se haga a EL DEUDOR cualquier pago que éste efectúe al acreedor original se tendrá por bueno y tendrá un efecto liberatorio.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA QUINTA:**

**(CONFESIONES):** EL DEUDOR declara: **a) Información Precontractual:** EL DEUDOR confiesa haber sido debidamente informado por EL ACREEDOR, en forma clara, completa, oportuna y adecuada, sobre los alcances y consecuencias de los servicios financieros contratados bajo el presente documento. En particular, EL DEUDOR confiesa haber recibido previamente el formulario contractual y la información relativa a tasas de interés, comisiones y gastos que resultarán de la celebración de este contrato; **b) Recibo de Ejemplar del Contrato:** EL DEUDOR confiesa recibir en este acto, de EL ACREEDOR y de manera totalmente gratuita, un tanto del mismo tenor del presente contrato y de sus anexos. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de pérdida o destrucción del tanto facilitado a EL DEUDOR, éste tendrá derecho a reclamar y obtener prueba documental que le permita acreditar la suscripción del presente contrato. En tal supuesto, EL ACREEDOR podrá establecer una tasa por la facilitación de esta segunda copia del contrato, según el tarifario establecido y vigente al momento de la solicitud; **c) Confesión de haber recibido Resumen Informativo:** EL DEUDOR confiesa haber recibido copia del Resumen Informativo referido en las cláusulas precedentes, el cual le fue entregado para su lectura, que se absolvieron sus dudas y que firma con conocimiento pleno de las condiciones establecidas en dicho documento y en el presente contrato.- Expone ahora EL DEUDOR y EL FIADOR y dice:

**DÉCIMA SEXTA: (FIANZA SOLIDARIA E INCONDICIONAL):** Por su parte declara EL DEUDOR, que para garantizar el pago de la obligación contraída con su ACREEDOR, constituye como FIADOR (es) SOLIDARIO (s), al (los) Señor (es) \_\_\_\_\_, quien (es) estando en el acto declara (n) de forma voluntaria con su (s) firma (s) en el presente contrato todas las obligaciones contenidas en la forma, modos y condiciones que se establecen en este instrumento, aceptando que esta solidaridad no se disolverá por el hecho de recibir EL ACREEDOR parte o abonos en pago del principal e intereses aún después de vencido el plazo o porque el plazo sea prorrogado legal o contractualmente al (los) DEUDOR (es), quedando entendido que esta solidaridad

subsistirá hasta el día en que la obligación sea satisfecha y cancelada completamente a EL ACREEDOR..-**DÉCIMA SÉPTIMA: (LEY APLICABLE):** El presente crédito se regirá supletoriamente por la Ley número quinientos sesenta y uno (No. 561), "Ley General de Bancos Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, por ser EL ACREEDOR una institución financiera debidamente registrada ante la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).- **DÉCIMA OCTAVA: (AUTORIZACIÓN MODELO DE CONTRATO):** En cumplimiento de lo preceptuado por el artículo treinta y cinco (35) de la Ley Número ochocientos cuarenta y dos (No. 842),"Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías" (La Gaceta, Diario Oficial No. 129, del 11 de julio de dos mil trece, y Norma de Transparencia Número CD SIBOIF siete nueve seis guión uno guión Agosto treinta dos mil trece (No. CD SIBOIF 796 1 AGOST30 2013), el presente modelo de contrato ha sido autorizado el ente regulador de EL ACREEDOR, la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF.- **DÉCIMA NOVENA: (ORIGEN DE FONDOS):** El presente crédito [es] [no es] financiado con fondos intermediados.- Exponen conjuntamente EL ACREEDOR y EL DEUDOR y dicen:- **VIGÉSIMA: (ACEPTACION):** Que en el carácter con que comparecen aceptan los términos y condiciones, obligaciones y estipulaciones contenidas en las cláusulas precedentes, así como las garantías otorgadas a favor de EL ACREEDOR.- El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista: **a)** Título de dominio de la propiedad hipotecada por medios del presente instrumento público; **b)** Certificación emitida por \_\_\_\_, del Registro Público de la Propiedad del Departamento de \_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_, que indica que la propiedad hipotecada por medio del presente instrumento público se encuentra libre de todo tipo de gravamen o anotación; **c)** Solvencia Municipal emitida por \_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_, la cual indica que la propiedad hipotecada se encuentra al día en el pago de los impuestos prediales, la cual inserto íntegramente a continuación: \_\_\_\_\_. Hasta aquí la inserción, la cual es conforme con su original.- Así se expresaron los comparecientes bien instruido por mí, el Notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto; de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. Y leída que fue por mí, el Notario, íntegramente la presente Escritura al compareciente, la encontré conforme, aprobé, ratifiqué y firmé conmigo, el Notario, que doy fe de lo relacionado.-

**NOVENO CONTRATO: MUTUO CON HIPOTECA, ENDOSO DE SEGUROS, PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL, PRENDA COMERCIAL Y FIANZA SOLIDARIA E INCONDICIONAL.**

**ESCRITURA NÚMERO \_\_\_\_ (\_\_\_\_).- (MUTUO GARANTIZADO CON HIPOTECA, PÓLIZA DE SEGURO, PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL, PRENDA COMERCIAL Y FIANZA SOLIDARIA E INCONDICIONAL):** En la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil\_\_\_\_.- **ANTE MÍ:** \_\_\_\_\_, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, de este domicilio y residencia, identificado con la cédula de identidad número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) y autorizado para ejercer el notariado por la Corte Suprema de Justicia durante un quinquenio que vencerá el día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil\_\_\_\_, comparecen los Señores \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_.- El suscrito notario da fe de conocer personalmente al primero de los comparecientes y que éste tiene, a su juicio, la capacidad civil para obligarse y contratar, en especial, para la celebración del presente acto, en el que comparecen en la forma siguiente: **I) El señor \_\_\_\_\_ actúa nombre y representación de la entidad denominada "FINANCIERA FUNDESER, SOCIEDAD ANÓNIMA",** lo que me demuestra con los siguientes documentos que acreditan la existencia de la Sociedad y su personería y son: **A) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO SIETE (07).- CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD ANÓNIMA Y APROBACIÓN DE ESTATUTOS,** que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, República de Nicaragua, a las doce del mediodía del diecisiete de febrero del año dos mil catorce, ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua; un testimonio de la cual se encuentra debidamente inscrito bajo el Número: cuarenta y seis mil ciento cuarenta y siete guión B cinco (46,147-B5), Página: cientos noventa y uno a cuatrocientos treinta y siete (191-437), Tomo: mil doscientos sesenta y cinco guión B cinco (1265-B5), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **B) INSCRIPCIÓN REGISTRAL COMO COMERCIANTE,** que doy fe de tener a la vista, inscrita bajo el Número ochenta y tres mil trescientos sesenta y cuatro (83.364); Páginas doscientos cincuenta y uno pleca doscientos cincuenta y cinco (251/255); Tomo ciento veintitrés (123) del Libro Primero de Comerciantes; **C) INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE JUNTA DIRECTIVA,** que doy fe de tener a la vista, mediante Escritura Pública Número Diecisiete, Protocolización de Documentos Relativos a Aceptación de Nombramiento de Directores y

Vigilante de Financiera Fundeser, Sociedad Anónima, autorizada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del veintitrés de junio de dos mil catorce ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua, un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número 25.541-B2, Páginas 132/142, Tomo 850-B2 del Libro de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua;

**D) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO VEINTIUNO, PROTOCOLIZACIÓN DE RESOLUCIÓN DE AUTORIZACIÓN PARA INICIAR OPERACIONES COMO SOCIEDAD FINANCIERA,** que doy

fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, a la una de la tarde del seis de octubre de dos mil catorce, ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito bajo el Número veintiséis mil doscientos guión B dos (26,200-B2), Páginas ciento cincuenta y seis pleca ciento sesenta y uno (156/161), Tomo ochocientos cincuenta y ocho guión B dos (858-B2), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **F) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), PODER ESPECIAL,** que doy fe

de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_ ante los oficios notariales de \_\_\_\_\_ con domicilio y residencia en \_\_\_\_\_; un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Páginas \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Tomo \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

del Libro Tercero de Poderes del Registro Público Mercantil del Departamento de \_\_\_\_\_.- El señor \_\_\_\_\_, en el carácter con que actúa será denominado en lo sucesivo del presente instrumento público como **EL ACREEDOR;** **II)** El señor \_\_\_\_\_, actúa en su propio nombre y representación será denominado en lo sucesivo de este instrumento público como **EL DEUDOR.**- El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista los documentos con que los comparecientes acreditan su personería y que éstos les facultan en forma amplia y suficiente para la celebración del presente acto, toda vez que no existe en los mismos restricciones o prohibiciones que les impidan la celebración de este instrumento público;

**III)** El señor \_\_\_\_\_, actúa en su propio nombre y representación y será denominado en lo sucesivo de este instrumento público como **EL FIADOR SOLIDARIO E INCONDICIONAL.**-

Expone **EL DEUDOR** y dice: **PRIMERA: (CONFESIÓN DE LA DEUDA. MONTO Y PLAZO):** [EL DEUDOR confiesa haber recibido de EL ACREEDOR, un crédito en calidad de mutuo por la cantidad de \_\_\_\_\_ córdobas (C\$\_\_\_\_\_), equivalente -en dólares estadounidenses- a la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_), según tipo de



cambio oficial al día de hoy establecido por el Banco Central de Nicaragua, cantidad que destinará para \_\_\_\_\_.[EL DEUDOR confiesa haber recibido de EL ACREEDOR, un crédito en calidad de mutuo por la cantidad de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_), cantidad que destinará para \_\_\_\_\_].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de una sola cuota de capital e intereses incluidos, de \_\_\_\_córdobas (C\$\_\_\_\_\_).][EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de una sola cuota de capital e intereses incluidos, de \_\_\_\_dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_),

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) cuotas [semanales, quincenales, mensuales], iguales, consecutivas y niveladas, de principal e intereses incluidos, de \_\_\_\_\_córdobas (C\$\_\_\_\_\_) cada una. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR]. [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) cuotas [semanales, quincenales, mensuales], iguales, consecutivas y niveladas, de principal e intereses incluidos, de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US\$\_\_\_\_\_) cada una. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].-

[EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) [semanas, quincenas o meses] contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_ (\_\_\_\_\_)

cuotas y por montos no iguales, de principal e intereses, conforme al **Resumen Informativo y Calendario de Pagos**. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR].- [EL DEUDOR se obliga a pagar la cantidad antes referida en un plazo de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) [semanas, quincenas o meses] contado a partir de esta fecha, por medio de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) cuotas y por montos no iguales, de principal e intereses, conforme al **Resumen Informativo y Calendario de Pagos**. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Los siguientes pagos se efectuarán en la periodicidad convenida los días correspondientes a cada mes, o el siguiente día hábil, en caso que la fecha de pago cayere en día inhábil conforme a la ley, según se detalla en el **Resumen Informativo y Calendario de de Pagos** que EL DEUDOR confiesa recibir en este acto y que, junto con el presente instrumento público, formará parte integral de la relación crediticia con EL ACREEDOR]- EL DEUDOR deberá pagar en cualquiera de las Cajas establecidas en las Sucursales, presentes o futuras, de EL ACREEDOR. Los pagos podrán efectuarse en efectivo o cheque de gerencia. EL ACREEDOR podrá, a su discrecionalidad, aceptar otro medio de pago distinto de los anteriores.- En ningún caso el pago parcial de una cuota liberará a EL DEUDOR de su obligación de pagar la totalidad del monto correspondiente a la misma, ni modificará los términos del presente contrato.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SEGUNDA: (TASA DE COSTO EFECTIVO ANUAL)**: El costo financiero del presente crédito resulta de sumar los siguientes componentes siendo éstos las únicas cantidades que EL DEUDOR estará obligado a pagar: **I) Intereses**: EL DEUDOR reconocerá a favor de EL ACREEDOR, por el crédito recibido, una tasa de interés corriente anual y fija del \_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%), calculada sobre saldo deudor. El año se calculará sobre 360 días. En caso de mora, la cual se producirá por el simple retraso en el cumplimiento de sus obligaciones, EL DEUDOR pagará a EL ACREEDOR, una tasa de interés moratorio anual, sobre saldo vencido, del cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés corriente pactada, sobre las sumas vencidas, contados desde el inicio de la mora hasta su total cumplimiento. EL DEUDOR es advertido que incumplir el presente crédito origina mayores pagos

de intereses y comisiones, además de ser reportado negativamente en la Central de Riesgos.- **II)**

**Comisiones y Gastos:** EL DEUDOR es informado y acepta pagar, en forma adicional a las cuotas mensuales de capital e intereses arriba señaladas, las siguientes cantidades: a) Comisión de Cierre: una cantidad única equivalente al dos por ciento (2%) del monto del presente contrato, la cual será pagada por EL DEUDOR [al momento del desembolso] [en forma diferida y por parte iguales, y se reflejará en el monto de la(s) cuota(s) a ser pagadas posteriormente por EL DEUDOR]. b) Gastos Legales: una cantidad única del uno por ciento (1%) del monto del presente contrato, la cual será pagada por EL DEUDOR mediante un pago único que se deducirá del monto a ser desembolsado a éste. **c) Gastos por afiliación a Póliza Colectiva de Seguro de Vida de Saldo Deudor:** en caso que el cliente optará por la afiliación a la póliza de vida colectiva de saldo deudor, una cantidad única de \_\_\_\_\_ (C\$\_\_\_\_\_), la cual se reflejará en el monto de las cuotas a ser pagadas. El costo de afiliación será el reflejado en este contrato. En caso que el monto desembolsado se pagará en una cuota única la presente afiliación se deducirá de los fondos desembolsados; d) Cobro Prejudicial: En caso que venciere la fecha de pago sin que EL DEUDOR realicé un pago efectivo del mismo, EL ACREEDOR iniciará gestiones de cobro administrativo, por medio de su propio personal, y sin trasladar ningún costo a EL DEUDOR. En caso que EL DEUDOR mantuviere su situación de mora por treinta días calendario, EL ACREEDOR podrá decidir remitir el expediente de EL DEUDOR a cobro prejudicial. En tal supuesto, EL DEUDOR reconocerá y pagará a EL ACREEDOR los honorarios de abogados y/o gestores de cobro externos que contrate EL ACREEDOR para la gestión del cobro correspondiente, los que podrán ser de hasta el diez por ciento (10%) del saldo deudor recuperado.- Dichos gastos deberán ser el resultado de gestiones de cobro prejudicial efectivamente realizadas por los abogados y/o gestores de cobro teniendo presente la cuantía del saldo deudor; ubicación de EL DEUDOR; gestiones de recuperación efectuadas y colaboración mostrada por EL DEUDOR.- En ningún caso EL ACREEDOR retendrá, en su propio beneficio, los gastos incurridos en tal concepto.- A solicitud de EL DEUDOR, EL ACREEDOR presentará a éste evidencia documental de tales gastos, los que deben ser coincidentes con los gastos trasladados a EL DEUDOR.- Adicionalmente, en caso que el expediente fuere remitido a cobro judicial, EL DEUDOR reconocerá a EL ACREEDOR, los gastos judiciales por la cuantía que resultare de la recuperación judicial, incluyendo costas procesales y honorarios legales.-Para efectos puramente informativos, EL ACREEDOR suministra a EL DEUDOR un **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** con el detalle de las tasas de

intereses corriente y moratoria, comisiones y gastos que correrán por cuenta de éste según han sido establecidos en el presente instrumento público.- Por su carácter puramente informativo, este Resumen contendrá las mismas comisiones y gastos contenidos en este instrumento público.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **TERCERA: (MANTENIMIENTO DE VALOR)**: En caso que el presente crédito hubiere sido pactado en moneda córdoba, EL DEUDOR entiende y acepta que el mismo estará sujeto a mantenimiento de valor con respecto al dólar de los Estados Unidos de América. Por lo anterior, EL DEUDOR se obliga a pagar cualquier incremento en el pago que le corresponda por deslizamiento o devaluación que sufra la moneda córdoba con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, según tipo de cambio oficial establecido por el Banco Central de Nicaragua a la fecha del cumplimiento de cada pago pactado. El tipo de cambio oficial aplicado puede ser consultado, por EL DEUDOR, en la página web de dicha institución o en cualquiera de las sucursales de EL ACREEDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **CUARTA: (PAGO ANTICIPADO Y AMORTIZACIONES EXTRAORDINARIAS)**: EL DEUDOR, en cualquier momento, podrá efectuar pagos acelerados sobre las cuotas futuras que deba pagar a EL ACREEDOR, con la consecuente disminución en los saldos según corresponda. EL DEUDOR tendrá derecho a ser informado del nuevo saldo deudor resultante como consecuencia de haber efectuado cualquier pago acelerado a las cuotas que sean en deber. De igual forma, EL DEUDOR podrá optar por la cancelación total y anticipada del presente crédito, sin sujeción a ningún tipo de penalización por parte de EL ACREEDOR. En tal supuesto, EL DEUDOR deberá pagar únicamente los intereses que se hubieren devengado a la fecha efectiva del pago.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **QUINTA: (IMPUTACIÓN DE PAGOS)**: EL DEUDOR acepta que todo pago que efectúe a EL ACREEDOR bajo el presente crédito se imputará en el siguiente orden: **a)** gastos que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **b)** comisiones que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **c)** a los intereses moratorios que pudieran existir; **e)** a los intereses corrientes adeudados; **d)** al mantenimiento de valor; **e)** a la amortización al principal.- En cualquier momento, EL DEUDOR tendrá derecho a solicitar –a EL ACREEDOR- información relativa al estado de cumplimiento del presente contrato, incluyendo la información de sus saldos deudores y de los conceptos a que se hayan aplicado los pagos efectuados por él.- En caso de duda o inconformidad sobre la correcta u oportuna aplicación de sus pagos, EL DEUDOR es invitado a formular su consulta, queja o reclamo en la sucursal de EL ACREEDOR donde celebró el presente

contrato y/o efectúa ordinariamente sus pagos. EL ACREEDOR estará obligado a atender su reclamo dentro del plazo establecido en la Ley Número Ochocientos Cuarenta y Dos (842), Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y su Normativa, o en cualquier otro plazo futuro señalado en la ley.- Cada pago efectuado por EL DEUDOR se documentará con recibos emitidos por EL ACREEDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SEXTA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO):** EL DEUDOR entiende y acepta que EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo del Mutuo aquí otorgado y exigir el inmediato y total pago de la suma adeudada, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, pudiendo reclamar el pago total de lo adeudado, los daños y perjuicios, los gastos, trámites y honorarios causados para hacerle cumplir con sus obligaciones, en caso que EL DEUDOR cayere en una o varias de las siguientes situaciones: **a)** En caso de mora o incumplimiento de cualquier obligación bajo el presente contrato; **b)** Por cualquier declaración hecha por EL DEUDOR a EL ACREEDOR que resultare ser falsa, engañosa o maliciosa; **c)** Por destinar los fondos desembolsados por EL ACREEDOR para fines distintos de los establecidos en este contrato o para la comisión de cualquier actividad ilícita, incluyendo lavado de dinero y/o financiamiento al terrorismo; **d)** Por quiebra, insolvencia o concurso de acreedores de EL DEUDOR; **e)** Por el mero hecho de que un tercero entablare ejecución judicial en contra de EL DEUDOR y dicha ejecución, a juicio de EL ACREEDOR, afectare su capacidad para honrar el presente contrato; **f)** Por no comunicar inmediatamente por escrito a EL ACREEDOR de cualquier circunstancia o hecho que, de acuerdo al buen juicio de EL ACREEDOR, pudiera tener un efecto adverso en la capacidad de pago de parte de EL DEUDOR, o en su habilidad de cumplir fielmente con todas las obligaciones contenidas en el presente contrato; **g)** Si hubieren claros indicios de operaciones inusuales o sospechosas realizadas por EL DEUDOR (inclusive con fondos propios) que induzcan a presumir la comisión del delito de lavado de dinero y de otras actividades ilícitas, incluida la del terrorismo; **h)** Si EL DEUDOR ocultare su domicilio o no pudiere ser localizado en el domicilio señalado, y/o cambiare la dirección de su domicilio y no fuere notificada la misma a EL ACREEDOR o, cuando habiendo informado sobre la nueva dirección, fuere imposible ubicarla; **i)** Si EL DEUDOR fuere privado de su libertad en ocasión de la investigación de delitos o faltas que afecten su capacidad de pago; **j)** Por deterioro de la solvencia económica de EL DEUDOR, motivado por adeudos contraídos que afecten su capacidad de pago; **k)** Por la negativa de EL DEUDOR a tomar y/o renovar la póliza requerida por EL ACREEDOR y/o

endosarla en garantía a favor de éste, en su carácter de primer beneficiario de la misma; **l)** Por destrucción, deterioro o pérdida de la hipoteca o prenda si ésta no fuere sustituida por otra de igual valor a satisfacción de EL ACREEDOR; **m)** Por la negativa de EL DEUDOR a exhibir el bien hipotecado o pignorado a requerimiento de EL ACREEDOR, para fines de inspección o avalúo; **n)** Por efectuar con terceros negocios jurídicos sobre los bienes hipotecados o pignorados sin el consentimiento del acreedor; **o)** Por la negativa de EL DEUDOR a permitir la inspección del bien hipotecado o pignorado a efectos de su inspección o avalúo.- Es expresamente convenido que EL DEUDOR estará asistido del mismo derecho para terminar unilateralmente el presente contrato, en caso que EL ACREEDOR incumpliere cualquiera de sus obligaciones establecidas en el mismo. En tal supuesto, EL DEUDOR deberá cancelar en forma inmediata el saldo deudor que hubiere a su cargo y que apareciere reflejado en la contabilidad de EL ACREEDOR, con los intereses devengados a la fecha y sin incurrir en ningún tipo de penalización por terminación anticipada del contrato.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice:

**SÉPTIMA: (DOMICILIO):** EL DEUDOR para cualquier efecto jurídico, incluyendo cualquier acción prejudicial o judicial que deba promover EL ACREEDOR en su contra como consecuencia del incumplimiento del presente contrato, señala el siguiente domicilio:

\_\_\_\_\_.- EL DEUDOR declara ser éste su lugar habitual de residencia y el que usa en todos sus contratos y negocios. EL DEUDOR acepta como válida cualquier notificación, judicial o extrajudicial, que le haga EL ACREEDOR en la última dirección de su domicilio señalada.- EL DEUDOR entiende y acepta que el juez del domicilio arriba señalado será competente para conocer de las acciones que EL ACREEDOR promueva en su contra. En caso que la demanda excediere la cuantía del juez antes referido, deberá conocer el juez superior jerárquico de aquél, en atención a la cuantía y territorialidad de la demanda. Todo lo anterior, conforme lo establecido en el artículo ochenta y cuatro (84) de la Ley quinientos sesenta y uno (561), "Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros".-

EL DEUDOR se obliga a notificar por escrito a EL ACREEDOR cualquier cambio de domicilio, en un plazo no mayor de cinco días hábiles después de ocurrido éste. Expone EL DEUDOR y dice: **OCTAVA: (CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA):** Que con la finalidad de garantizar todas y cada una de las obligaciones contraídas por EL DEUDOR con EL ACREEDOR bajo el presente instrumento público, así como el pago del principal adeudado, intereses, comisiones, servicios, gastos y/o cualquier otra cantidad adeudada a EL ACREEDOR incluyendo las costas judiciales

y extrajudiciales, por el presente instrumento público constituye a favor de EL ACREEDOR, **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** sobre el inmueble que describe a continuación, en el entendido que dicha hipoteca incluirá todas las mejoras presentes y futuras existentes o por existir en las fincas hipotecadas, así como las servidumbres y cualquier otro derecho constituido a favor del inmueble hipotecado por medio del presente instrumento público: \_\_\_\_\_ ubicada en la Comarca de \_\_\_\_\_, Municipio de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_, la cual contiene mejoras consistentes en \_\_\_\_\_.- Dicha finca tiene una extensión superficial de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), equivalentes a \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), comprendida dentro los siguientes linderos particulares: NORTE:\_\_\_\_\_; SUR:\_\_\_\_\_; ESTE:\_\_\_\_\_; OESTE:\_\_\_\_\_.- Es título de dominio la Escritura Pública \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), \_\_\_\_\_, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, ante los oficios del Notario\_\_\_\_\_, del domicilio y residencia de\_\_\_\_\_, cuyo testimonio se encuentra inscrito bajo el NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), TOMO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), FOLIOS \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), ASIENTO \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) de la COLUMNA DE INSCRIPCIONES, SECCION DE DERECHOS REALES, LIBRO DE PROPIEDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE\_\_\_\_\_.- **NOVENA: (ESTIPULACIONES ESPECIALES RESPECTO DE LA HIPOTECA):** Que sin perjuicio de cualquier otro derecho que le asista bajo el presente instrumento público, EL ACREEDOR quedará facultado para terminar anticipadamente el presente contrato y exigir el pago inmediato de cualquier saldo deudor en caso que EL DEUDOR: **i)** Se retrasare en el pago de una sola cuota de amortización del principal o los intereses; **ii)** Efectuare en el inmueble que adelante se hipotecará, sin permiso escrito y previo de EL ACREEDOR, modificaciones o trabajos que afecten la seguridad, funcionalidad, productividad o arquitectura del mismo; **iii)** No permitiere inspeccionar el inmueble que se hipoteca, sea a EL ACREEDOR o los funcionarios de la institución que suministre a éste los fondos para el desembolso del presente crédito, con el objeto de cumplir con las medidas de control que EL ACREEDOR estima a bien ejecutar para asegurar el uso apropiado del bien pignorado; **iv)** Si el inmueble hipotecado fuere objeto de embargo, anotación o demanda, o sufriere daños o desmejoras tales que no cubrieren el saldo del crédito y EL DEUDOR no efectuare ninguna amortización adecuada para que el saldo quede garantizado a juicio de EL ACREEDOR; **v)** A informar por escrito a EL ACREEDOR sobre cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien dado en garantía, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido tal

evento; **vi)** Si EL DEUDOR, sin previa autorización escrita de EL ACREEDOR, vendiere, gravare o de cualquier modo dispusiere del inmueble dado en garantía, o lo diere en uso, arrendamiento, habitación, usufructo o anticresis o constituyere servidumbre sobre el mismo, o fuere embargado o secuestrado el inmueble, o celebrare cualquier tipo de contrato sobre el bien hipotecado sin autorización previa y escrita de EL ACREEDOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; **vii)** Si por cualquier causa no fuere inscrita la hipoteca que adelante se otorgará o fuere inscrita con prelación o grado diferente al convenido en la presente Escritura; **viii)** Si EL DEUDOR se negare a permitir la inspección o avalúo del bien hipotecado o a asumir el costo del avalúo del inmueble hipotecado que la entidad reguladora y supervisora de EL ACREEDOR pueda requerir.- Si EL DEUDOR faltare al cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley o en la presente Escritura, por cualquiera de esos hechos, sin perjuicio de los demás derechos que le corresponda y a voluntad de EL ACREEDOR, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo o plazos estipulados y exigir el pago de todo lo adeudado, lo cual se considerará líquidos y exigibles de inmediato, sin necesidad de esperar a su fecha de vencimiento.- Asimismo, es convenido que EL DEUDOR se obliga a asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la Escritura de Cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción en el Registro Público.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA: (RENUNCIAS):** Sin perjuicio de los derechos que le asisten bajo la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias, EL DEUDOR renuncia: a) Constitución en Mora: Al requerimiento para ser incurrido en mora, la que se operará sin necesidad de notificación o requerimiento alguno judicial o extrajudicial, por el simple vencimiento del pago de uno o cualquiera de los desembolsos, pudiendo en este caso EL ACREEDOR declarar vencido el plazo de todo el crédito y reclamar el pago de todo lo adeudado; b) Certificación de Saldo Deudor: Al derecho de impugnar cualquier saldo deudor que le reclame EL ACREEDOR pues acepta como buenos, líquidos y exigibles en la vía ejecutiva el saldo deudor que EL ACREEDOR presente respecto a este contrato; c) Caso Fortuito o Fuerza Mayor: A las excepciones del caso fortuito y/o fuerza mayor cuyos riesgos asumen por imprevisibles o insuperables que fueren; d) Beneficio de Excusión: Al beneficio de que EL ACREEDOR persiga primero cualquier garantía constituida a su favor pues, éste podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR, conservando el derecho de perseguir antes, simultáneamente o después, la garantía constituida a su favor, conservando siempre los



privilegios, las renunciaciones, la vía ejecutiva y todas las otras estipulaciones consignadas a su favor en el presente contrato, sin perjuicio de los demás derechos y acciones que corresponden conforme a la ley respectiva; e) Nombramiento de Peritos: Al derecho de nombrar peritos y en caso de subasta de los bienes embargados el justiprecio será tasado conforme al último estado de cuenta presentado por EL ACREEDOR. Cualquier avalúo que deba efectuarse periódicamente al inmueble para darle cumplimiento a regulaciones prudenciales correrá por cuenta de EL DEUDOR; quedando facultado EL BANCO para contratar al perito valuador; f) Subasta: En el caso de subasta de bienes inmuebles o derechos reales las posturas no bajen de los dos tercios del avalúo pues será buena cualquiera que se haga aún desde la primera subasta; g) Depositario: Al derecho de ser nombrado depositario de los bienes que se le embarguen por falta de pago recayendo este cargo en la persona que para tal efecto señale EL ACREEDOR; h) Retenciones Tributarias: Al derecho de realizar o formular retenciones en los pagos de intereses o abonos al principal por razón de impuestos o cargas de cualquier naturaleza que fuese que pudieren corresponder a EL ACREEDOR, pues son asumidos por EL DEUDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **UNDÉCIMA: (PÓLIZA DE SEGURO DE VIDA DE SALDO DEUDOR):** EL DEUDOR, para garantizar adicionalmente el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, se obliga a endosar en garantía –a favor de EL ACREEDOR- una Póliza de Seguro de Vida tomada con la Sociedad de Seguros de su entera elección (siempre que ésta se encuentre debidamente autorizada, supervisada y regulada bajo las leyes nicaragüenses); quedando a opción de EL ACREEDOR aceptar la póliza por un monto equivalente a la cantidad desembolsada originalmente bajo este contrato: **a) Opciones:** Para efectos de esta cláusula, EL ACREEDOR ofrece a EL DEUDOR las siguientes opciones: **Opción I:** EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR, por la cantidad equivalente al monto de este contrato, presenta a éste la Póliza de Seguro de Vida que ha tomado directamente con la sociedad de seguros [REDACTED]. Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato.- **Opción II:** EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de

Comentado [U25]: ESTE ESPACIO SE LLENARÁ SOLAMENTE SI EL DEUDOR OPTA POR LA OPCION I.

endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR por la cantidad equivalente al monto de este contrato, decide hacer uso de la facilidad brindada por EL ACREEDOR, adhiriéndose a la póliza colectiva de seguro de vida que EL ACREEDOR ha contratado con la institución [REDACTED], para facilitar el cumplimiento de la presente obligación.

Comentado [U26]: ESTE ESPACIO SE LLENARÁ SOLAMENTE SI EL DEUDOR OPTA POR LA OPCION II.

Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, su afiliación a la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato. EL DEUDOR confiesa recibir en este acto los documentos relativos a la Póliza de Seguro a la que se adhirió voluntariamente descrita en el numeral precedente. Esta obligación de entrega de la póliza, sólo corre a cargo de EL ACREEDOR cuando EL DEUDOR no hubiere tomado directamente su propia póliza con su Sociedad de Seguros.- **Opción Elegida:** EL DEUDOR en este acto elige la opción **II**; **b) Beneficiario:** Que EL DEUDOR deberá nombrar como primer y único beneficiario de dicha póliza, con carácter irrevocable, a EL ACREEDOR para que en caso de siniestro, la Sociedad de Seguros le pague directamente a EL ACREEDOR el saldo insoluto del presente contrato a la fecha del siniestro, sin necesidad de gestión alguna y/o autorización de EL DEUDOR; **c) Autorización para cobro del Seguro:** Que como consecuencia del endoso de la Póliza de Seguro arriba indicada, EL ACREEDOR deberá quedar facultado en dicha Póliza para que, en caso de siniestro o muerte de EL DEUDOR, pueda aquél reclamar –como primer beneficiario-, el pago total de la indemnización hecha por la Sociedad de Seguros, mismo que será aplicado a la cancelación de las obligaciones pendientes de pago, resultantes del presente contrato. En caso que quedare un remanente, la Compañía Aseguradora, previa autorización de parte de EL ACREEDOR, podrá entregar el saldo a los segundos beneficiarios designados por EL DEUDOR en la Póliza; **d) Arreglos con la Aseguradora:** Que por lo anterior, EL ACREEDOR se constituye, en su carácter de primer beneficiario de la Póliza, en el único y exclusivo representante de EL DEUDOR para los efectos de reclamos y negociaciones con la Sociedad de Seguros, relativas al cumplimiento -por parte de la misma-, de los términos de la Póliza en mención; por lo que, desde este momento, EL DEUDOR acepta cualquier resolución que se derive de las gestiones de reclamo llevadas a efectos por EL ACREEDOR con la Sociedad de Seguros; **e) Costo de la Póliza:** **[Opción I:** En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción I, de que habla el

Comentado [U27]: AQUÍ DEBERÁ INDICARSE LA OPCION POR LA QUE OPTÓ EL CLIENTE I ó II.

inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza de seguro y de sus sucesivas renovaciones serán asumidas y pagada directamente por EL DEUDOR a la Sociedad de Seguros, entendiéndose que no formarán parte del presente financiamiento]. **[Opción II:** En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción II, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza será el establecido en la cláusula segunda de este contrato; **f) Negativa de la Asegurador:** Que la negativa de la Sociedad Aseguradora a aceptar la cesión o endoso de la póliza dada en garantía a EL ACREEDOR, facultará a éste a dar por terminado anticipadamente el presente contrato y a exigir la cancelación inmediata de las obligaciones pendientes de pago.- Expone EL DEUDOR y dice: **DUODÉCIMA: (PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL):** Que para garantizar el pago de los saldos deudores, intereses, comisiones, gastos, honorarios y costas procesales que pudieren resultar del presente contrato, constituye a favor de EL ACREEDOR **PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL** sobre los bienes que identifica a continuación: \_\_\_\_\_.- EL DEUDOR acredita su titularidad sobre los bienes pignorados con el título de dominio siguiente: \_\_\_\_\_.EL DEUDOR, sin perjuicio de cualquier otra disposición que resultare de la ley, se obliga especialmente: **a)** A conservar a nombre de EL ACREEDOR, la posesión del bien pignorado, estando obligado a realizar por su cuenta los servicios de mantenimiento y conservación a fin de mantenerlos en perfecto estado; **b)** A abstenerse de desplazar o trasladar los bienes pignorados hacia un lugar distinto de donde se encuentran actualmente en explotación, siendo tal lugar el siguiente: \_\_\_\_\_; **c)** A informar por escrito a EL ACREEDOR sobre cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien dado en garantía prendaria, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido tal evento; **d)** A permitir inspecciones en el lugar donde se encontrare el bien pignorado y a cumplir con todas las medidas de control que EL ACREEDOR para asegurar el uso apropiado del bien pignorado; **e)** A abstenerse de celebrar cualquier tipo de contrato sobre el bien pignorado sin autorización previa y escrita de EL ACREEDOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; **f)** A que en caso cambiaren de domicilio, informar por escrito a EL ACREEDOR, señalando la nueva dirección; **g)** A reconocer que el privilegio del EL ACREEDOR se extiende a la indemnización proveniente en caso de expropiación o de siniestro; **h)** A que la presente PRENDA AGRARIA o INDUSTRIAL se rija, supletoriamente, por la Ley especial en la materia.- **i)** A asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la Cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción

si procediere conforme a la ley; **j)** Que para los efectos de garantía de los intereses, gastos, honorarios y costas, el bien prendado responderá hasta por otro tanto del monto del límite del crédito; **k)** Que para la ejecución se tendrá como justiprecio del mismo el valor que EL ACREEDOR señalare, previa valoración de perito, hecho que deberá constar en el expediente correspondiente; **l)** Al derecho de pedir la reducción de la prenda por causa de abonos; **m)** Si al momento de la adjudicación el bien pignorado no cubre el monto adeudado, EL ACREEDOR podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR; **n)** EL DEUDOR acepta en este acto el nombramiento que se le hace como depositario de los bienes pignorados, asumiendo expresamente todas las responsabilidades y deberes provenientes y consecuentes del ejercicio del cargo de depositario.- Expone EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA TERCERA: (PRENDA COMERCIAL):** Que para garantizar el pago de los saldos deudores, intereses, comisiones, gastos, honorarios y costas procesales que pudieren resultar del presente contrato, EL DEUDOR constituye a favor de EL ACREEDOR, **PRENDA COMERCIAL** sobre los bienes muebles que identifica en forma individual como sigue: \_\_\_\_\_.- EL DEUDOR, sin perjuicio de cualquier otra disposición que resultare de la ley, se obliga especialmente: **a)** A conservar a nombre de EL ACREEDOR, la posesión del bien pignorado, estando obligado a realizar por su cuenta los servicios de mantenimiento y conservación a fin de mantenerlos en perfecto estado; **b)** A abstenerse de desplazar o trasladar los bienes pignorados hacia un lugar distinto de donde se encuentran actualmente, siendo tal lugar el siguiente: \_\_\_\_\_; **c)** A informar por escrito a EL ACREEDOR sobre cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien o bienes dados en garantía prendaria, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido tal evento; **d)** A permitir inspecciones en el lugar donde se encontrare el bien pignorado y a cumplir con todas las medidas de control que EL ACREEDOR para asegurar el uso apropiado del bien pignorado; **e)** A abstenerse de celebrar cualquier tipo de contrato sobre el bien pignorado sin autorización previa y escrita de EL ACREEDOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; **f)** A que en caso cambiare de domicilio, informar por escrito a EL ACREEDOR, señalando la nueva dirección; **g)** A reconocer que el privilegio del EL ACREEDOR se extiende a la indemnización proveniente en caso de expropiación o de siniestro; **h)** A que la presente prenda se rija, supletoriamente, por la Ley especial en la materia.- **i)** A asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la Cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción si procediere conforme a la ley; **j)** Que para los

efectos de garantía de los intereses, gastos, honorarios y costas, el bien prendado responderá hasta por otro tanto del monto del límite del crédito; **k)** Que para la ejecución se tendrá como justiprecio del mismo el valor que EL ACREEDOR señalare, previa valoración de perito, hecho que deberá constar en el expediente correspondiente; **l)** Al derecho de pedir la reducción de la prenda por causa de abonos; **m)** Si al momento de la adjudicación el bien pignorado no cubre el monto adeudado, EL ACREEDOR podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR; **n)** EL DEUDOR acepta en este acto el nombramiento que se le hace como depositario de los bienes pignorados, asumiendo expresamente todas las responsabilidades y deberes provenientes y consecuentes del ejercicio del cargo de depositario.- Interviene ahora EL DEUDOR y EL FIADOR SOLIDARIO E INCONDICIONAL y dice: **DÉCIMA CUARTA: (FIANZA SOLIDARIA E INCONDICIONAL):** Por su parte declara EL DEUDOR, que para garantizar el pago de la obligación contraída con su ACREEDOR, constituye como FIADOR (es) SOLIDARIO (s), al (los) Señor (es) \_\_\_\_\_, quien (es) estando en el acto declara (n) de forma voluntaria con su (s) firma (s) en el presente contrato todas las obligaciones contenidas en la forma, modos y condiciones que se establecen en este instrumento, aceptando que esta solidaridad no se disolverá por el hecho de recibir EL ACREEDOR parte o abonos en pago del principal e intereses aún después de vencido el plazo o porque el plazo sea prorrogado legal o contractualmente al (los) DEUDOR (es), quedando entendido que esta solidaridad subsistirá hasta el día en que la obligación sea satisfecha y cancelada completamente a EL ACREEDOR.- Retoma su exposición EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA QUINTA: (ESTIPULACIONES GENERALES):** Las partes contratantes convienen: **a)** Anulación Parcial: EL DEUDOR acepta que la eventual nulidad judicial de alguna cláusula del presente contrato no invalidará el resto del contrato ni será impedimento para exigir el cumplimiento de las obligaciones o la ejecución de las garantías contenidas en el mismo; **b)** No Renuncia de Derechos: EL DEUDOR acepta que el hecho de que EL ACREEDOR no exija el exacto cumplimiento de las obligaciones pactadas en este contrato, no implica, ni podrá reputarse, como una modificación, aceptación o renuncia a los términos, condiciones y derechos aquí acordados; **c)** Enmiendas: El presente contrato no podrá ser modificado unilateralmente por ninguna de las partes contratantes. Asimismo, en ningún caso se producirá la enmienda tácita del presente contrato requiriéndose de un acuerdo expreso y escrito, el cual, deberá contener un nuevo y detallado calendario de pago, en caso que la enmienda contractual afectare el

existente; **d) Reclamos:** EL DEUDOR confiesa haber sido informado del derecho legal que le asiste para presentar reclamos a EL ACREEDOR por los servicios financieros brindados por éste, y a obtener respuestas oportunas por reclamos derivados de cobros indebidos o por las disposiciones contenidas en las leyes y regulaciones pertinentes, así como en el presente contrato. En caso de no obtener respuesta oportuna o favorable de EL ACREEDOR, Contacto para \_\_\_\_\_ reclamo \_\_\_\_\_ con \_\_\_\_\_ EL ACREEDOR: \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_.-EL DEUDOR podrá presentar su reclamo administrativo ante la dirección de atención a las personas usuarias de servicios financieros de la Superintendencia de Bancos (SIBOIF), órgano regulador y supervisor de EL ACREEDOR. Contacto para reclamo ante (SIBOIF): \_\_\_\_\_ (teléfono, dirección física y electrónica); **e) Cesión:** Que en

cualquier momento el presente crédito podrá ser cedido por EL ACREEDOR, en garantía o en propiedad, a favor de cualquier persona, natural o jurídica, siendo expresamente entendido y convenido: i) que en caso de cesión de este crédito bastará una simple comunicación escrita por parte de EL ACREEDOR; ii) que en ningún caso dicha cesión modificará los términos y condiciones del presente contrato; iii) que pendiente la comunicación que se haga a EL DEUDOR cualquier pago que éste efectúe al acreedor original se tendrá por bueno y tendrá un efecto liberatorio.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA SEXTA: (CONFESIONES):**

EL DEUDOR declara: **a) Información Precontractual:** EL DEUDOR confiesa haber sido debidamente informado por EL ACREEDOR, en forma clara, completa, oportuna y adecuada, sobre los alcances y consecuencias de los servicios financieros contratados bajo el presente documento. En particular, EL DEUDOR confiesa haber recibido previamente el formulario contractual y la información relativa a tasas de interés, comisiones y gastos que resultarán de la celebración de este contrato; **b) Recibo de Ejemplar del Contrato:** EL DEUDOR confiesa recibir en este acto, de EL ACREEDOR y de manera totalmente gratuita, un tanto del mismo tenor del presente contrato y de sus anexos. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de pérdida o destrucción del tanto facilitado a EL DEUDOR, éste tendrá derecho a reclamar y obtener prueba documental que le permita acreditar la suscripción del presente contrato. En tal supuesto, EL ACREEDOR podrá establecer una tasa por la facilitación de esta segunda copia del contrato, según el tarifario establecido y vigente al momento de la solicitud; **c) Confesión de haber recibido Resumen Informativo:** EL DEUDOR confiesa haber recibido copia del Resumen Informativo

referido en las cláusulas precedentes, el cual le fue entregado para su lectura, que se absolvieron sus dudas y que firma con conocimiento pleno de las condiciones establecidas en dicho documento y en el presente contrato.- **DÉCIMA SÉPTIMA: (LEY APLICABLE):** El presente crédito se regirá supletoriamente por la Ley número quinientos sesenta y uno (No. 561), "Ley General de Bancos Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, por ser EL ACREEDOR una institución financiera debidamente registrada ante la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF).- **DÉCIMA OCTAVA: (AUTORIZACIÓN MODELO DE CONTRATO):** En cumplimiento de lo preceptuado por el artículo treinta y cinco (35) de la Ley Número ochocientos cuarenta y dos (No. 842), "Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias" (La Gaceta, Diario Oficial No. 129, del 11 de julio de dos mil trece, y Norma de Transparencia Número CD SIBOIF siete nueve seis guión uno guión Agosto treinta dos mil trece (No. CD SIBOIF 796 1 AGOST30 2013), el presente modelo de contrato ha sido autorizado el ente regulador de EL ACREEDOR, la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF.- Exponen conjuntamente EL ACREEDOR, EL DEUDOR y EL FIADOR SOLIDARIO E INCONDICIONAL y dicen: **DECIMA NOVENA: (ORIGEN DE FONDOS):** El presente crédito [es] [no es] financiado con fondos intermediados.- **VIGÉSIMA: (ACEPTACION):** Que en el carácter con que comparecen aceptan los términos y condiciones, obligaciones y estipulaciones contenidas en las cláusulas precedentes, así como las garantías otorgadas a favor de EL ACREEDOR, en particular la hipoteca, endosos de pólizas, prendas y fianza solidaria e incondicional.- El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista: **a)** Título de dominio de la propiedad hipotecada por medios del presente instrumento público; **b)** Certificación emitida por \_\_\_\_\_, del Registro Público de la Propiedad del Departamento de \_\_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_\_, que indica que la propiedad hipotecada por medio del presente instrumento público se encuentra libre de todo tipo de gravamen o anotación; **c)** Solvencia Municipal emitida por \_\_\_\_\_, con fecha \_\_\_\_\_, la cual indica que la propiedad hipotecada se encuentra al día en el pago de los impuestos prediales, la cual inserto íntegramente a continuación: \_\_\_\_\_. Hasta aquí la inserción, la cual es conforme con su original.- Así se expresaron los comparecientes bien instruido por mí, el Notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto; de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. Y leída que fue por mí, el Notario,

íntegramente la presente Escritura al compareciente, la encontró conforme, aprobó, ratificó y firmó conmigo, el Notario, que doy fe de lo relacionado.-