

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO [____]- [____] COMPRA VENTA Y CONTRATO DE PRESTAMO GARANTIZADO CON HIPOTECA Y FIANZA SOLIDARIA. En la ciudad de Managua, Departamento de Managua, lugar de mi domicilio, a las [____] de la [____] del día [____] de [____] del año dos mil [____].- Ante mí, [____] Abogado (a) y Notario Público de la República de siendo mi domicilio y residencia la Ciudad de Managua, autorizada por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para ejercer el Notariado en el quinquenio que vence el día [____] de [____] del año dos mil [____]. Comparecen el señor [____], mayor de edad, [*estado civil*], [*profesión*], y del domicilio de [____], e identificado con cédula de identidad número: [*cédula en letras*] (*Cédula en números*); [____], mayor de edad, [*estado civil*], [*profesión*], Nicaragüense, y del domicilio de [____], e identificado con cédula de identidad número: [*cédula en letras*] (*Cédula en números*); y [____], mayor de edad, [*estado civil*], [*profesión*], Nicaragüense, y del domicilio de [____], e identificado con cédula de identidad número: [*cédula en letras*] (*Cédula en números*); y el señor (**REPRESENTANTE DEL BANCO**) mayor de edad, [*estado civil*], [*profesión*], y del domicilio de [____], e identificado con cédula de identidad número: [*cédula en letras*] (*Cédula en números*).- Doy fe de conocer personalmente a los comparecientes y de que a mi juicio, tienen plena capacidad civil y legal para obligarse y contratar, especialmente para la celebración de este acto, en el que proceden así: El señor [], comparece en su carácter personal, en adelante “**VENDEDOR**”, El señor (**REPRESENTANTE DEL BANCO**), quien comparece en nombre y representación de la sociedad **BANCO FICOHSA NICARAGUA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en adelante “**EL BANCO**” de este domicilio, la cual fue constituida, organizada y debidamente autorizada para funcionar como Banco Comercial privado de conformidad con las leyes de la República de Nicaragua, de conformidad con: **(a)** Escritura Pública número (_____), otorgada en esta ciudad a las (_____) minutos de la (_____) del (_____), ante los oficios del Notario (_____), de este domicilio, e inscrita con el número: (_____) del Libro de Personas, ambos del Registro Público Mercantil del Departamento de (____); **(b)** Escritura Pública número (_____) de Poder General de Administración, autorizada a las [_____] del [_____] , ante los oficios notariales de la Abogada y Notario Público [], la cual se encuentra inscrita bajo el número [], páginas [], tomo [] del Libro Tercero de Poderes del Registro Público del Departamento de [____].- El infrascrito notario público hace constar y da fe de que tuvo a la vista los documentos antes relacionados extendidos en forma legal, y de que a juicio mío confieren al compareciente las facultades suficientes para ejecutar este acto en nombre de sus representadas. [____] y [____] comparecen en su propio nombre e interés, a quienes en el curso de la presente escritura se les denominara como “**COMPRADOR**” y “**GARANTE HIPOTECARIO**”.

Adicionalmente a [____] se le denominará individualmente como “**DEUDOR**”, y a [____] individualmente como **FIADOR SOLIDARIO**”.- Expone el **VENDEDOR**, en el carácter con que comparece y dice:

CLÁUSULA PRIMERA: (RELACIÓN DE DOMINIO): Que de conformidad con el Testimonio Escritura Publica Número [____] (____) de [____] autorizada en la ciudad de Managua, a las [____] de la [____] del día [____] del mes de [____] del año dos mil [____], ante los oficios notariales del Abogado y Notario Público [____], cuyo testimonio se encuentra debidamente inscrito **bajo el Número:** [____] (____), **Tomo:** [____] (____), **folios:** [____] (____), **Asiento:** [____] (____) de la Columna de Inscripciones; Sección de Derechos Reales, libro de propiedades del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de [____]; Demuestra que su representada es dueña en dominio y posesión de un Inmueble [Urbano/Rural] situado en el [____], Jurisdicción del Municipio de [____], del departamento de [____], con una extensión superficial de [____] metros cuadrados (____ **mts²**), equivalentes a [____] varas cuadradas (____ **vrs²**), el cual se encuentra comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: **NORTE:** [____]; **SUR:** [____]; **ESTE:** [____] y **OESTE:** [____];. Continúa exponiendo el **VENDEDOR**, en el carácter con que comparece y dice:

CLÁUSULA SEGUNDA: (COMPRAVENTA): Que por el precio de [____] **DÓLARES MONEDA OFICIAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$____)**, o su equivalente en moneda de curso legal al tipo de cambio oficial del día correspondiente a la suma de [____] **CÓRDOBAS (C\$ _____)**, que confiesa tener recibido en efectivo en este acto y a entera satisfacción, le vende, cede y traspasa [Libre de Gravamen/ con gravamen Hipotecario] la propiedad que fue descrita y deslindada en la Cláusula que antecede, transmitiéndole en consecuencia al **COMPRADOR**, el dominio y posesión de la propiedad y todo cuanto de hecho y de derecho le compete a su representada sobre el mismo.- Continúa exponiendo el **VENDEDOR**, que se obliga al saneamiento y evicción en los casos legales y solicita al señor Registrador Publico de la Propiedad Inmueble del Departamento de [____], que inscriba la presente compraventa a favor del **COMPRADOR**, para la propiedad deslindada y vendida en este acto. Expone el **COMPRADOR** y dice:

CLÁUSULA TERCERA: (ACEPTACIÓN): Que en los términos relacionados acepta la venta que en este acto ha efectuado a su favor, el **VENDEDOR**, de la propiedad descrita en la cláusula Primera de este instrumento.- **CLÁUSULA CUARTA: (CRÉDITO, MONTO, DISPONIBILIDAD Y PLAZO):** **EL BANCO**, otorga a **EL DEUDOR** un crédito, hasta por una suma máxima de [____] **DÓLARES MONEDA OFICIAL DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (US\$ _____)**, destinado para [____]- Los cuales provienen de Fondos _____ El crédito estará vigente a partir de la fecha de firma de este contrato y tendrá un plazo de _____ (____) meses. Los desembolsos que se efectúen bajo el presente crédito serán pagados en cuotas

mensuales, conforme a lo establecido en el calendario de pago entregado por **EL BANCO** al **DEUDOR**, que forma parte integral de este contrato. Es expresamente convenido en que “**EL BANCO**” podrá no realizar, suspender temporal o definitivamente, sin responsabilidad de su parte, los desembolsos, cuando exista algún incumplimiento conforme las causales establecidas en el presente contrato o un cambio o deterioro en las condiciones de EL **DEUDOR** presentadas al momento de contratación o surjan condiciones o acontecimientos externos o ajeno a la voluntad de las partes contratantes, que a consideración de “**EL BANCO**” ponga en riesgo la inversión o cualquier interés de “**EL BANCO**”, sus ahorrantes o sus fondeadores. **EL BANCO** y el **DEUDOR** convienen en que el presente crédito está sujeto, entre otras, a las siguientes estipulaciones especiales: **(a) EI DEUDOR** podrá disponer del crédito por el monto fijado anteriormente, única y exclusivamente, para los fines destinados en el presente contrato, mediante desembolsos de fondos en dólares, moneda de los Estados Unidos de América; **(b)** Queda expresamente entendido que **EL BANCO** deberá recibir de **EL DEUDOR** la orden de desembolso debidamente suscrita o bien, mediante correo electrónico siempre y cuando dicha solicitud provenga del correo registrado por **EL DEUDOR** en el sistema de **EL BANCO**; **(c)** Que, los desembolsos realizados bajo el presente crédito se podrán documentar mediante cualquiera de los siguientes medios: i. nota de crédito electrónica a la cuenta corriente de **EL DEUDOR** y/o a cualquier otra cuenta bancaria de un tercero, conforme solicitud de **EL DEUDOR**; ii. Emisión de un cheque de gerencia a favor de **EL DEUDOR** y/o de tercero designado por **EL DEUDOR**; iii. Mediante la emisión de un pagaré a la orden. En caso de optar por la emisión de pagaré a la orden para documentar desembolsos, es convenido que dichos pagarés en ningún caso significarán novación de las obligaciones o extinción de las garantías que, por medio del presente instrumento público, se constituye a favor de **EL BANCO**; es decir que, los pagarés no representarán obligación distinta a la pactada en el presente Contrato, ya que únicamente documentan los desembolsos del crédito otorgado a **EL DEUDOR**. La nota de crédito electrónica, la emisión de cheque de gerencia, el pagaré a la orden antes referido y comprobante de transferencia, cualquiera de ellos será suficiente evidencia del desembolso que se realice bajo el presente contrato de crédito, para todos los efectos legales y/o judiciales..- **CLÁUSULA QUINTA (COMISIÓN, INTERÉS Y MORA):** **EL BANCO** y el **DEUDOR** convienen expresamente en que el préstamo causa una comisión del [__] por ciento (___%), y que se cobrarán gastos legales por [__] por ciento (___%), y que el préstamo devengará una tasa de interés corriente inicial de [__] por ciento (___%) anual sobre saldo, el cual será variable, revisable y ajustada en el mes de Enero y Julio de cada año, teniendo como referencia la tasa promedio ponderada de los depósitos a plazo publicados por el Banco Central de Nicaragua a [] meses,

más un diferencial de [] por ciento [%] , teniendo como tasa mínima de [] por ciento [] anual. El interés corriente se calculará multiplicando la tasa de interés corriente diaria por el saldo del principal por los días que correspondan. Los intereses se calcularán sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días, conforme al número de días efectivamente transcurridos. El resultante de las modificaciones a la tasa de interés corriente, se pagará o se deducirá proporcionalmente según corresponda con la respectiva cuota mensual. EL DEUDOR autoriza que en caso de incumplimiento de contrato, cambio de su calificación crediticia, desaparición de la tasa de referencia o cualquier otra circunstancia que impida el cálculo de la tasa de interés, **EL BANCO** pueda cambiar el índice o factor de referencia, así como el margen financiero correspondiente antes relacionados, debiendo únicamente notificar sobre el cambio por cualquier medio de comunicación convenido, con treinta (30) días de anticipación a su aplicación, en cuyo periodo EL DEUDOR podrá decidir no continuar con la presente relación contractual y pagar de manera inmediata las obligaciones originadas del presente contrato. Las modificaciones a la tasa de interés, se podrán evidenciar en cualquier documento suscrito por el **DEUDOR** o emitido por **EL BANCO** y formará con el presente contrato una sola documentación para todos los efectos legales. En el caso de un incremento de la tasa de referencia, **EL BANCO** podrá aplicar si lo estimare conveniente, el aumento a la tasa de interés; no obstante, en caso de reducción de la tasa de referencia, **EL BANCO** deberá aplicar la disminución correspondiente a la tasa de interés corriente, hasta llegar al Interés Mínimo. En caso que el **DEUDOR** no pague en la fecha de pago de cada cuota mensual automáticamente quedara constituido en mora sin necesidad de requerimiento de pago por parte de **EL BANCO** y deberá pagar al Banco un interés moratorio equivalente al cincuenta por ciento (50%), del interés corriente sobre saldo vencido hasta el efectivo y total pago del saldo en mora. El interés moratorio se calculará aplicando la tasa definida del cincuenta por ciento (50%), del interés corriente sobre el monto de la cuota principal vencida o en mora por los días de mora. **CLÁUSULA SEXTA:(PAGO, MONEDA, LUGAR Y FECHA):** El **DEUDOR** se obliga a pagar a **EL BANCO**, en dólares, moneda de los Estados Unidos de América y en las oficinas principales de **EL BANCO** o en cualquier sucursal del mismo así: **a)** Pagar las comisiones de cierre o formalización en la fecha que determine de **EL BANCO**; **b)** Pagar las cuotas mensuales o abonos de los créditos en la forma y fechas de pago fijadas en el respectivo calendario de pago emitido por **EL BANCO**. El **DEUDOR** entiende y acepta que dada la naturaleza variable de la tasa de interés corriente pactada, el monto de capital e intereses de las cuotas mensuales establecidas en el respectivo calendario de pago, se podrá ver modificado en forma proporcional a la variación experimentada en la tasa de interés corriente. En tal supuesto, **EL BANCO** comunicará al deudor el nuevo monto de la

cuota mensual mediante los medios de comunicación disponibles y acordados de previo por las partes informándole de los nuevos montos que deberá pagar a partir de la variación antes referida, si la hubiera.-

Exponen las Partes y dicen: **CLÁUSULA SEPTIMA: (IMPUTACIÓN DE PAGO EN CASO DE MORA):** El

pago efectuado por el **DEUDOR** a **EL BANCO** como consecuencia de este contrato, se aplicarán preferencialmente en este orden: comisiones y gastos; intereses moratorios; intereses corriente y por último

al principal.- Continúan exponiendo las Partes dicen: **CLÁUSULA OCTAVA: (DERECHOS DEL DEUDOR):**

Que el **DEUDOR** confiesa haber sido informado por **EL BANCO**, que tiene los siguientes derechos de conformidad con el presente instrumento público y supletoriamente con la Ley y Norma sobre la transparencia en las operaciones financieras; **(a)** a ser informado de forma clara, completa, oportuna y

adecuada de los productos y servicios de **EL BANCO: (a.i)** información previa antes de la suscripción del

contrato: **EL BANCO** le pondrá a disposición al **DEUDOR** los modelos de contratos de adhesión, los listados de tasa de interés, comisiones, gastos, productos y servicios, cobro y demás condiciones que afecten su

aplicación, en la oficinas de atención al público o en lugares visibles de **EL BANCO**, en la página de internet

y en su caso en folletos; **(a.ii)** información durante la vigencia de la obligación: A que de previo a la firma del

contrato, se le lea el presente contrato y se le brinden las aclaraciones que solicitare sobre la presente operación. A que se le entregue copia del contrato y resumen informativo, calendario de pago y estados de

cuenta, el cual será tenido como parte integrante e indivisible de este contrato. En cuanto a los seguros, que

deba tomar como condición para la obtención del presente financiamiento, **EL BANCO** informa al **DEUDOR**

de su derecho a elegir libremente la aseguradora, debidamente autorizada en el territorio nacional, con la

cual podrá tomar la(s) póliza(s) de seguros exigidos bajo el presente contrato. Para tales efectos, **EL**

BANCO pondrá a disposición del **DEUDOR** la lista de compañías autorizadas y la póliza colectiva ofrecida

por **EL BANCO**. El **DEUDOR** podrá presentar su propia póliza de seguros a **EL BANCO** pero deberá

endosarla y presentar copia de la póliza, con sujeción a los términos que se establecen más adelante en

este instrumento público. **(a.iii)** EL DEUDOR, de acuerdo con lo establecido en la “*Norma Sobre Transparencia en las*

Operaciones Financieras, emitida por el Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos”, tendrá derecho en todo

momento a efectuar sus reclamos y/o quejas relacionados con el objeto del presente contrato, interponiendo el

mismo en las oficinas de servicio al cliente de **EL BANCO** en un plazo no mayor de treinta (30) días calendarios,

contados a partir del momento en que se originó el hecho que genera la reclamación. **EL BANCO** deberá responder al

reclamo interpuesto dentro de un plazo máximo de treinta (30) días calendarios contados a partir de la fecha de la

recepción del mismo. Asimismo, **EL DEUDOR**, en caso de recibir una respuesta negativa por parte de **EL BANCO** o no

haya recibido respuesta alguna, podrá interponer su queja ante la Dirección de Atención a las Personas Usuarias de Servicios Financieros (DAUSF) de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (Superintendencia o SIBOIF) en un plazo máximo de treinta (30) días calendarios contados a partir de la fecha en que recibió la respuesta de EL BANCO o del plazo en que debió haber recibido la misma; **(b)** al derecho de transparencia de **EL BANCO** en la difusión, aplicación y modificación de las tasas de interés, comisiones, gastos y cualquier otra tarifa; **(c)** firmar cada documento de autorización, ampliación de información o demás derivados del producto o servicio financiero que ha contratado, de los que se le entregará una copia al momento de su suscripción. **(d)** el **DEUDOR** podrá requerir información sobre el estado de cuenta de su crédito la cual le podrá ser suministrada en cualquiera de las sucursales de **EL BANCO** y/o por medio de los servicios electrónicos dispensados por este. Exponen las Partes y dicen: **CLÁUSULA NOVENA : (OBLIGACIONES DEL DEUDOR)**: El **DEUDOR**, sin perjuicio de otras obligaciones que pudieran estar contenidas bajo el presente instrumento público o que, supletoriamente, se desprendieren de la ley se obliga expresamente a lo siguiente: **(a)** debe leer previo el contrato y solicitar aclaraciones a **EL BANCO** ; **(b)** a suministrar a **EL BANCO** toda la información que éste le solicite sobre sus operaciones financieras y situación económica; **(c)** actualizar cualquier cambio de información brindada. **EL BANCO** y el **DEUDOR** acuerdan que cualquier información o modificación que **EL BANCO** deba cursar al **DEUDOR**, se reputará válidamente hecha por cualquier de los siguientes canales de información: **(c.i)** comunicaciones a la dirección de correspondencia, correo electrónico y/o domicilio señalado por el **DEUDOR** al momento de la fecha de este contrato o en las actualizaciones que realizare en **EL BANCO**; **(c.ii)** sucursales de **EL BANCO** o de cualquiera de sus afiliadas; **(c.iii)** publicaciones en las oficinas y/o en la página de internet de **EL BANCO**; y **(c.iv)** cualquier otro medio que **EL BANCO** ponga a disposición del **DEUDOR** que facilite la adecuada comunicación; **(d)** a permitir que **EL BANCO**, durante la vigencia del presente contrato, por sí o por medio de delegados, inspeccione el estado del Inmueble hipotecado; **(e)** firmar cada documento autorización, ampliación de información o demás derivados del producto o servicio financiero que ha contratado, de los que se le entregará una copia al momento de su suscripción; **(f)** a tomar y mantener vigente tanto un seguro sobre el inmueble adquirido por medio del presente instrumento público (el cual, será cedido a favor de **EL BANCO** para respaldar las obligaciones resultantes del presente contrato), como un seguro de vida por el monto del préstamo y durante el plazo del mismo, y hasta el pago total de cualquier saldo deudor, siendo **EL BANCO** primer beneficiario de dicha póliza de seguro, o debiendo el **DEUDOR** ceder en garantía los derechos de la póliza y entregar copia de la póliza y la cesión de la misma a favor de **EL BANCO**. El **DEUDOR** se obliga a

presentar las renovaciones y copia del recibo de cancelación de la póliza para los siguientes años, a más tardar dentro de los diez días previos a su vencimiento, de lo contrario **EL BANCO** podrá contratarla con una compañía de seguros de su elección a nombre del **DEUDOR** poniendo a su disposición copia de la póliza. En éste último caso si el **DEUDOR** presentare con posterioridad al día de la fecha de vencimiento de la póliza, **EL BANCO** no está obligado a desistir de la renovación. No obstante el **DEUDOR** tendrá la opción para el siguiente año de contratar la póliza en los plazos antes señalados, en caso que **EL BANCO** financiare la contratación del seguro de vida y que el costo del mismo variara por la compañía aseguradora, **EL BANCO** queda facultado para cargar al **DEUDOR** dicha diferencia. En caso que **EL BANCO** financie el seguro de vida, si en el transcurso del pago de sus cuotas el **DEUDOR** incurriera en mora, **EL BANCO** tendrá la opción de cancelar el seguro de vida a cuenta y costa del **DEUDOR**; **(g)** debe reclamar primero ante **EL BANCO** y si no está de acuerdo con la resolución o si no le dieron respuesta (vencido el plazo de treinta días) podrá recurrir ante la Superintendencia de Bancos; **(h)** A realizar el pago puntual de los impuestos Municipales, tasas o servicios del bien inmueble dado en garantía, el **BANCO** podrá pedir en cualquier momento la evidencias del cumplimiento de este pago y en caso que **EL DEUDOR** no efectúe el pago de dichos impuestos, el **BANCO**, sin ninguna responsabilidad, podrá cancelar por cuenta y costa de **EL DEUDOR** los impuestos, tasas o servicios correspondientes para obtener la Solvencia Municipal, facultando al Banco cobrar los gastos incurridos a **EL DEUDOR**, quien se obliga a pagarlos en su totalidad; **(i)** Asumir el pago de cualquier obligación que sea necesaria para la inscripción de la Compraventa y/o Hipoteca, autorizando al **BANCO** a realizar el pago por cuenta y costa de **EL DEUDOR** y cobrar tales gastos incurridos a **EL DEUDOR**, quien se obliga a pagarlos en su totalidad; **(j)** El **DEUDOR** en caso que fuere declarada nula o inaplicable por parte de autoridad competente, una o varias cláusulas o términos del presente contrato, aceptar que no se anula la existencia y la validez del resto del contrato que contiene la obligación, ni sus garantías y ejecutabilidad o merito legal del mismo.- Exponen conjuntamente **EL BANCO** y el **DEUDOR** y dicen: **CLÁUSULA DÉCIMA: (CERTIFICACIÓN DE SALDO DEUDOR)**: El **DEUDOR** conviene expresamente con **EL BANCO**, que en caso de demanda o ejecución, la certificación de saldo deudor del presente crédito expedida por el jefe o departamento de contabilidad de **EL BANCO**, que será emitido de conformidad con los registros contables de **EL BANCO**, hará plena prueba del saldo deudor del préstamo y la parte demandada, no podrá objetar dicho saldo deudor demandado en la vía procesal correspondiente. **CLÁUSULA DECIMA PRIMERA: (TRIBUTOS)**: Es convenido entre **EL BANCO** y el **DEUDOR**, que este último efectuará los pagos correspondientes que comprendan a amortizaciones al capital adeudado e

intereses, sin deducir ninguna cantidad en concepto de impuestos, timbres, tasas, cargos o retenciones de cualquier naturaleza que sean, pues en caso de existir serán por cuenta y cargo exclusivo del **DEUDOR**.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO): **EL BANCO**, el **DEUDOR** y **GARANTE HIPOTECARIO** convienen especialmente que **EL BANCO** tendrá derecho a dar por vencido anticipadamente el plazo del presente crédito, siendo exigible de inmediato el saldo deudor y sus accesorios, sin necesidad de requerimiento, judicial o extrajudicial, a lo cual renuncia el **DEUDOR** y **GARANTE HIPOTECARIO** en cualquiera de los siguientes casos: **(a)** Si el **DEUDOR**, no pagase a **EL BANCO**, en las respectivas fechas de pago convenidas, cualquier cuota mensual de un préstamo; **(b)** si el **DEUDOR**, faltase al cumplimiento de cualquier otra obligación estipulada en el presente contrato; **(c)** si por respeto al derecho de terceros o por cualquier otra causa, aún no imputable al **DEUDOR** y **GARANTE HIPOTECARIO**, no fuese inscrita la hipoteca que más adelante se constituirá a favor del Banco, en el grado convenido en este instrumento público; **(d)** si alguna persona natural o jurídica entablase cualquier clase de ejecución, acción o juicio en contra del **DEUDOR** o **GARANTE HIPOTECARIO** o recayese embargo o cualquier otra medida ejecutiva o precautoria sobre sus respectivos bienes o sobre el bien inmueble que se hipotecará en garantía del presente crédito; y a criterio de **EL BANCO**, dicha acción pudiera afectar materialmente la capacidad del **DEUDOR** para cumplir con las obligaciones bajo el presente contrato, **(e)** si el **DEUDOR y/o GARANTE HIPOTECARIO** hubiesen proporcionado al **EL BANCO**, datos inexactos al solicitar el crédito otorgado en el presente contrato; **(f)** si el **DEUDOR y/o el GARANTE HIPOTECARIO**, efectuaran modificaciones o trabajos que afecten la arquitectura o seguridad del bien inmueble que adelante se hipoteca sin permiso escrito y previo de **EL BANCO**; **(g)** si el bien inmueble, que adelante se hipoteca, sufriere daños o desmejoras tales que no cubriera el saldo del crédito, salvo que el **DEUDOR y/o GARANTE HIPOTECARIO**, mejorasen la garantía. **(h)** si el **DEUDOR y/o GARANTE HIPOTECARIO**, se negaren a permitir la inspección o avalúo del bien hipotecado o asumir el costo del avalúo del mismo. Para tales efectos, es convenido que el costo del avalúo será determinado por el precio que presente al Banco el Perito Valuador conforme a la norma de Peritos Valuadores, dictada por el Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos y de otras Instituciones Financieras. De igual forma, es convenido que los avalúos se practicarán cada tres (3) años, exceptuando las garantías hipotecarias de créditos de viviendas de interés social, unifamiliares o multifamiliares, otorgados en moneda nacional o moneda extranjera que no excedan los valores establecidos en la ley número seis siete siete (677) y sus reformas, que se encuentren ubicadas en una misma urbanización o reparto y cuenten con modelos de casas de características físicas iguales (diseño, estructura

física, área construida, calidad de materiales, entre otras), y que tengan seguro vigente, las que deberán realizarse al menos cada siete (7) años. No obstante, EL BANCO podrá solicitar inmediatamente nuevas valoraciones en las siguientes situaciones: **i)** Cuando se presenten condiciones adversas de mercado y/o caída de precios; **ii)** En caso de desastres naturales que afecten los bienes en garantía; y **iii)** En el caso que el presente crédito sea objeto de reestructuración, todo de conformidad con el artículo veintisiete (27) de la Norma Sobre Gestión de Riesgo Crediticio. **i)** Si el **DEUDOR** y/o **GARANTE HIPOTECARIO**, sin previa autorización escrita de **EL BANCO**, vendieren, gravaren, constituyera algún régimen especial o de cualquier modo dispusieran del inmueble dado en garantía, o lo dieran en uso, arrendamiento, habitación, Usufructo o anticresis o constituyeren servidumbre sobre el mismo o celebraren cualquier tipo de contrato sobre el bien hipotecado sin autorización previa o escrita de EL BANCO, **j)** En caso que EL BANCO tenga indicios de que EL DEUDOR no cumpliera con las disposiciones legales, regulaciones bancarias nacionales e internacionales, tratados internacionales o las políticas institucionales de EL BANCO o bien sea condenado mediante sentencia firme por algún tribunal nacional o de otra jurisdicción por los delitos de Narcotráfico, Lavado de Dinero, Financiamiento del Terrorismo, Financiación de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, o cualquier otro delito de crimen o delincuencia organizada reconocidos como tales por Tratados o Convenios Internacionales de los cuales Nicaragua sea suscriptor. **k)** En caso que EL DEUDOR sea incluido en las listas de entidades u Organizaciones que identifiquen a personas como partícipes, colaboradores, facilitadores del crimen organizado como ser la lista OFAC (Office Foreign Assets Control) y la lista de Designados de la ONU, entre otras, de conformidad con las políticas internas de EL BANCO. **l)** En caso que EL DEUDOR mantenga algún tipo de relación con cualquier persona natural o jurídica sancionada o incluida en la lista OFAC (Office Foreign Assets Control), en la lista de la ONU, o en cualquier otra lista. Es expresamente convenido que en caso de terminación anticipada de este Contrato, conforme las causales establecidas en el mismo, cualquier saldo deudor que hubiere a cargo de EL DEUDOR, será tenido como líquido y exigible de inmediato y EL DEUDOR deberá proceder al pago del mismo. Asimismo, es convenido que todos los gastos, cargos y honorarios que se causen con motivo del incumplimiento, serán de la exclusiva cuenta de EL DEUDOR.- Exponen el **DEUDOR** [y **GARANTE HIPOTECARIO**] y dicen:

CLÁUSULA DECIMA TERCERA: (HIPOTECA): Qué para mejor garantizar el fiel cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que ha contraído en este acto y cualquier saldo deudor del crédito, en concepto de principal, intereses, impuestos, gastos de cobranza extrajudicial y judicial si los hubiese, constituye a favor de **EL BANCO, HIPOTECA**, hasta por la totalidad de cualquier saldo deudor, sobre el

inmueble descrito y deslindado en la **cláusula Primera** de la presente escritura, así como sus mejoras presentes y futuras. Manifiesta el **DEUDOR** y/o **GARANTE HIPOTECARIO**, que la hipoteca constituida a favor de **EL BANCO**, en este acto, incluye todas las construcciones, mejoras, presentes y futuras y todos los bienes que se encuentren unidos o incorporados natural o artificialmente al inmueble hipotecado o hayan sido puestos intencional-mente como accesorios al mismo, y cuanto de hecho o de derecho le correspondiese sobre el inmueble hipotecado. Continúa exponiendo el **DEUDOR** y **GARANTE HIPOTECARIO**, que se obligan expresamente: **(a)** a no enajenar o gravar en forma alguna el bien inmueble hipotecado y sus mejoras, sin el consentimiento previo y escrito del **BANCO**; **(b)** a mantener el bien inmueble y sus mejoras, en buen estado de conservación, proveyendo de los fondos suficientes para cubrir el importe de los gastos de conservación y el importe de toda clase de impuestos o tasas municipales o estatales que recaigan sobre dicho inmueble; **(c)** a abstenerse de realizar modificaciones estructurales en el inmueble que afecten la seguridad o estabilidad del mismo, **(d)** a no destinar el inmueble para fines distintos de los establecidos en las regulaciones urbanísticas aplicables, **(e)** a no realizar cualquier acto sobre el inmueble que desmejore su valor comercial, **(f)** a permitir durante la vigencia del presente contrato, que los representantes de **EL BANCO** inspeccionen en cualquier momento el estado del inmueble hipotecado; **(g)** a permitir que se realicen los avalúos periódicos requeridos por las regulaciones aplicaciones a **EL BANCO**, **(h)** a tomar y mantener y endosar a favor de **EL BANCO**, una póliza de seguros sobre el inmueble hipotecado y sus mejoras, por el monto y contra los riesgos que determinase **EL BANCO**, vigente durante el plazo del presente contrato, cediendo a **EL BANCO** en este acto, su derecho a la indemnización en caso de siniestro hasta por el monto del saldo deudor y pudiendo **EL BANCO** tomar dicha Póliza por cuenta del **DEUDOR** y/o **GARANTE HIPOTECARIO**, i) A informar por escrito a **EL BANCO** 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.- Exponen conjuntamente las Partes y dicen: **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA:(PRECIO BASE DE LA SUBASTA)**: Las partes convienen y aceptan voluntariamente que, en caso de ejecución, el valor de tasación del bien hipotecado y que servirá de base para la subasta, será una de las siguientes opciones: **a)** La suma que estuviere debiendo **EL DEUDOR** de principal, más los intereses corrientes y moratorios, más costas y gastos de ejecución que reclamare **EL BANCO** al momento de la respectiva ejecución (conforme al artículo setecientos siete (Arto 707), inciso dos (2) de la Ley Novecientos dos (902), Código Procesal Civil, con sus reformas o; **b)** El Justiprecio de los bienes gravados conforme el último avalúo practicado por perito autorizado por la

Superintendencia de Bancos que sea presentado por **EL BANCO** al momento de la respectiva ejecución. Lo anterior, sin detrimento del derecho de **EL DEUDOR y/o GARANTE HIPOTECARIO** de solicitar judicialmente, la actualización del valor del inmueble hipotecado, según lo dispuesto por el artículo setecientos cincuenta y dos (752) de la Ley Novecientos dos (902), Código Procesal Civil, con sus reformas. **EL BANCO** podrá ampliar la ejecución por el saldo insoluto cuando el valor de los bienes ejecutados sea menor al importe de la demanda. Expone el **DEUDOR y GARANTE HIPOTECARIO** dice:

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: (RENUNCIAS Y ESTIPULACIONES ESPECIALES): Que para todos los efectos de las obligaciones que aquí contrae a favor de **EL BANCO**, se somete a las disposiciones, de la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, y además hace las siguientes renunciaciones y asumen las siguientes obligaciones, sin perjuicio de los derechos que le asisten bajo el artículo treinta y siete (37) de la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuaris: **a) Constitución en Mora**: Renuncia al requerimiento que le haga **EL BANCO** para estar incurso 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 BANCO** declarar vencido el plazo de todo el crédito y reclamar el pago de todo lo adeudado; **b) Certificación de Saldo Deudor**: Renuncia al derecho de impugnar cualquier saldo deudor que le reclame **EL BANCO** pues acepta como buenos, líquidos y exigibles el saldo deudor que **EL BANCO** presente respecto a este contrato; **c) Prórroga o Esperas**: Renuncia al derecho de pedir la prórroga del plazo que pudiera corresponder por haber aceptado **EL BANCO** abonos al principal, intereses u otros cargos después del vencimiento efectuados por el **DEUDOR y/o GARANTE HIPOTECARIO**, o por haber concedido un plazo, perentorio o no, para la cancelación de las cantidades vencidas; **d) Caso Fortuito o Fuerza Mayor**: Renuncia a las excepciones del caso fortuito y/o fuerza mayor cuyos riesgos asumen por imprevisibles o insuperables que fueren; **e) Beneficio de Excusión**: Renuncia al beneficio de que **EL BANCO** persiga primero cualquier garantía constituida a su favor pues, éste podrá perseguir cualquier otro bien del **DEUDOR y/o GARANTE HIPOTECARIO**, conservando el derecho de perseguir antes, simultáneamente o después, la garantía constituida a su favor, conservando siempre los privilegios, las renunciaciones 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; **f) Nombramiento de Peritos**: Acuerda que cualquier avalúo que deba efectuarse periódicamente al inmueble para darle cumplimiento a regulaciones prudenciales correrá por cuenta del **DEUDOR y/o GARANTE HIPOTECARIO**; quedando facultado **EL BANCO** para contratar al

perito valuador; **g) Depositario**: Renuncia 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 BANCO**;

h) Retenciones Tributarias: Renuncia 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 BANCO**, pues son asumidos por el **DEUDOR** y/o **GARANTE HIPOTECARIO**;

i) Nulidad: En caso de nulidad de una de las cláusulas del presente contrato, declarada judicialmente mediante sentencia ejecutoriada, subsistirán las restantes cláusulas del mismo y por ende las obligaciones contenidas en el presente contrato.- **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: (AUTORIZACIONES ESPECIALES): a)**

Centrales de Riesgos: El **DEUDOR** y **GARANTE HIPOTECARIO** autorizan expresa e irrevocablemente a Banco Ficohsa Nicaragua, Sociedad Anónima, a que la información que ha suministrado a **EL BANCO** para el trámite de otorgamiento del presente crédito, así como el comportamiento financiero e historial de pago que se realice en el mismo, pueda ser dada a conocer, sin necesidad de autorización futura a Centrales de Riesgo, Burós de Crédito y otras instituciones bancarias o no bancarias. De igual manera, el **DEUDOR** y **GARANTE HIPOTECARIO** autorizan a que el Banco Ficohsa Nicaragua, Sociedad Anónima pueda solicitar información sobre su comportamiento financiero en otras instituciones bancarias o no bancarias, así como proporcionar y solicitar información a Centrales de Riesgo o Buró de préstamo que brinden servicios de información crediticia. **b) Débitos a cuentas bancarias**: el **DEUDOR**, autoriza expresa e irrevocablemente al Banco, a debitar con cargo a cualquier cuenta corriente o de ahorro regular o a plazos, que tengan individual o conjuntamente en **EL BANCO**, el valor de cualquier cuota mensual vencida, con sus respectivos intereses moratorios, y el valor de cualquier saldo deudor del crédito y además, los gastos y honorarios que tengan por causa el presente contrato, así como los de su cancelación. En caso de mora el **DEUDOR** autoriza a cobrar y debitar de cualquier cuenta que tenga en el banco, los cargos por cobranza administrativa o extrajudicial, los que serán equivalentes a diez dólares, moneda de los estados unidos de América (US\$10.00), al tipo de cambio oficial del córdoba con respecto al dólar estadounidense, mismo que se cobraran de forma mensual cada vez que el **DEUDOR** incurra en mora.-. **DECIMA SEPTIMA:**

(AUTORIZACION DE CESION DE DERECHOS Y OTORGAMIENTO DE GARANTIA): El DEUDOR, expresamente autoriza a **EL BANCO** para que, sin que medie notificación previa, (i) **EL BANCO** pueda en cualquier momento, transmitir, ceder, endosar, permutar total o parcialmente el préstamo otorgado mediante el presente contrato y los pagarés a la orden emitidos a su favor bajo el mismo (en caso que aplique) de conformidad con el artículo ciento veintidós de la Ley General de Bancos y Otras

Instituciones Financieras y (ii) que pueda otorgar en garantía mobiliaria, ceder en garantía o de cualquier manera gravar el presente contrato, para garantizar cualquier operación crediticia que adquiriera **EL BANCO** con cualquier institución financiera o bancaria Nacional o Internacional, de conformidad con los convenios suscritos por **EL BANCO** según corresponda. - **VIGESIMA:(PAGO ANTICIPADO)**: **EL BANCO** y el **DEUDOR**, expresamente convienen en que el pago de los préstamos o desembolsos de fondos con cargo al presente préstamo, deben efectuarse en la forma y en las fechas de pago convenidas en el calendario de pagos y/o los respectivos documentos que evidencian los desembolsos. No obstante en caso que el **DEUDOR** realizare abonos parciales o pago total del presente crédito, **EL BANCO** podrá cobrar en los casos permitidos por la ley y en dependencia del origen de los fondos utilizados para este crédito, una penalización sobre el monto de dicho abono o cancelación del préstamo, equivalente a la penalización a que **EL BANCO** sería sujeto si realizara un pago anticipado al fondeador que proveyó a **EL BANCO** de los fondos utilizados para este crédito.- **DECIMA OCTAVA:** **(GASTOS)**: La partes contratantes convienen en que los gastos y honorarios legales correspondientes serán de cuenta de **EL DEUDOR** y de conformidad con lo estipulado en la ley de la materia. Sin perjuicio de lo anterior las partes contratantes podrán convenir honorarios menores a lo establecido en la ley.- Habla **EL FIADOR** y dice:**CLÁUSULA DECIMA NOVENA: (CONSTITUCIÓN DE FIANZA SOLIDARIA)**: Que se constituye en este acto, a favor del **BANCO**, como **FIADOR SOLIDARIO Y PRINCIPAL PAGADOR DEL DEUDOR** por cualquier saldo deudor, de capital, intereses, comisiones, costas procesales, gastos de cobranza y recuperación judicial, honorarios y cualquier otro gastos que se deriven del presente Contrato, por el **DEUDOR**, como consecuencia de los desembolsos efectuados bajo el referido préstamo. El **FIADOR SOLIDARIO**, declara que conoce y acepta como propias las estipulaciones y obligaciones contraídas por el **DEUDOR** y se obliga a garantizar con la responsabilidad de su firma y con todos sus bienes, presentes y futuros, el estricto y fiel cumplimiento que dará el **DEUDOR** a todas y cada una de las obligaciones contraídas en el presente contrato, cualquiera fuere su monto o causa. Para tales efectos, el **FIADOR SOLIDARIO** renuncia expresamente al beneficio de excusión y de división de la deuda, reconociendo el derecho que asiste al **BANCO** a perseguir indistintamente los bienes del **FIADOR SOLIDARIO**, sin tener que perseguir de primero los bienes del **DEUDOR**. **El FIADOR SOLIDARIO**, expresamente conviene que esta fianza no se considerará extinguida, ni perjudicada en forma alguna, por el hecho que el **BANCO** conceda prórrogas o esperas al **DEUDOR** o por cualquier modificación que se hiciera al presente contrato, de común acuerdo o unilateralmente por el **BANCO**, pues la presente fianza solidaria e incondicional subsistirá

mientras las obligaciones garantizadas no hayan sido canceladas totalmente sea por principal, intereses, comisiones, costas y gastos de cobranza y cobro judicial. De igual forma, el **FIADOR SOLIDARIO** renuncia a invocar la extinción del carácter solidario e incondicional de la presente fianza en caso que el **BANCO** aceptare la constitución, simultánea o posterior, de otras fianzas adicionales para responder parcial o totalmente por el cumplimiento de las obligaciones resultantes del presente contrato. No obstante, si las instancias correspondientes del **BANCO** lo aprueban, este podrá aceptar la renuncia del **FIADOR SOLIDARIO** si el **DEUDOR** ofrece garantías reales suficientes que cubran el monto igual o superior al monto adeudado. Asimismo, el **FIADOR SOLIDARIO** renuncia a invocar la extinción de la presente **FIANZA SOLIDARIA** en caso que el **BANCO** recibiere cualquier pago parcial, a ser abonado a las obligaciones resultantes de este contrato, indistintamente de que estos pagos parciales se originen en pagos efectuados por cualquiera del **DEUDOR** o el **FIADOR SOLIDARIO**. **EL FIADOR SOLIDARIO** acepta: a) que el monto de la presente Fianza comprenderá todos y cada uno de los desembolsos recurrentes que se hagan a **EL DEUDOR** bajo el presente Contrato; b) que los desembolsos parciales serán documentados mediante cualquiera de las siguientes formas: nota de crédito electrónica, emisión de un cheque de gerencia a favor de **EL DEUDOR** y/o de tercero designado por **EL DEUDOR** o la emisión de un pagaré a la orden; c) que por la misma razón, la emisión de cada pagaré a la orden o las diferentes formas de desembolso no requerirá de la autorización, conocimiento, ni del aval individualizado de **EL FIADOR SOLIDARIO**, por limitarse a documentar desembolsos crediticios parciales que ya han sido garantizados por el **FIADOR SOLIDARIO** bajo el presente instrumento público. **VIGESIMA: (RÉGIMEN LEGAL):** El presente contrato de crédito abierto, y todos los derechos o actos que se deriven o sean consecuencia del mismo, quedan sometidos a la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros, Ley ochocientos cuarenta y dos (842) de ley de Protección de los Derechos de las personas Consumidoras y usuarias, Normas sobre Transparencias en las Operaciones Financieras y en su defecto al Código de Comercio y demás leyes de la República de Nicaragua.- **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: (DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES, REQUERIMIENTOS Y OTROS ACTOS DE COMUNICACIÓN PROCESAL)** Que salvo estipulación expresa en sentido contrario, las notificaciones, emplazamientos, citaciones, requerimientos y cualquier acto de comunicación procesal, debido o permitido conforme el presente contrato, deberán realizarse por escrito y se consideran válidas y suficientemente realizadas si se entregan personalmente en las siguientes direcciones: El Banco: Rotonda el Gueguense, veinte varas (20 vrs) al Oeste, Managua; **EL DEUDOR** y **GARANTE**

HIPOTECARIO y FIADOR SOLIDARIO: (____) Cualquiera de las partes, mediante aviso con anticipación de diez días hábiles antes al cambio, puede cambiar las direcciones domiciliarias a las cuales los referidos actos de comunicación procesal deben ser enviados.- Exponen conjuntamente todos los comparecientes en sus citadas calidades y dicen: **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: (ACEPTACIÓN)**: Que aceptan todo y cada una de lo estipulado en el presente contrato, así como, **EL BANCO** acepta todas las declaraciones, obligaciones y renunciaciones hechas por el **DEUDOR Y EL GARANTE HIPOTECARIO** como corresponda y especialmente acepta la hipoteca del inmueble y la **FIANZA SOLIDARIA** constituida a favor de **EL BANCO** .- Así se expresaron los comparecientes bien instruidos por mí, el Notario, acerca del alcance valor y trascendencia legal de este acto, de su objeto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. Advertí la necesidad de su inscripción en el Registro correspondiente.- El infrascrito notario hace constar y da fe, de que para autorizar esta escritura ha tenido a la vista y leído, extendidos en correcta y legal forma, además de los documentos relacionados en la introducción de esta escritura, los siguientes: **a)** Título de dominio del inmueble debidamente inscrito; **b)** Certificación librada por el registrador público de la propiedad del departamento de [___], en donde certifica que la propiedad pertenece a [___] y no tiene gravámenes; **c)** Solvencia Municipal. Leída que fue por mí, íntegramente esta escritura a los comparecientes, la encuentran conforme, la aprueban, la ratifican y firman conmigo. Doy fe de todo lo relacionado.