

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO _____ (____).- CONTRATO DE PRÉSTAMO

GARANTIZADO CON HIPOTECA. En la ciudad de _____, municipio de _____,

departamento de _____, a las _____ minutos de la _____ del día

_____ de _____ del año _____. **Ante mí:** _____,

mayor de edad, soltero, Abogado(a) y Notario(a) Público(a), de la República de Nicaragua, con

domicilio y residencia en esta ciudad de _____, identificado con cédula de identidad

nicaragüense número: _____ (_____) y carné emitido

por la Corte Suprema de Justicia número: _____, debidamente autorizado por la

Excelentísima Corte Suprema de Justicia para Cartular durante el quinquenio que expira el día

_____, comparecen: el Señor _____, mayor de

edad, _____, _____, del domicilio de _____, Municipio de _____,

Departamento de _____, identificado con cédula de identidad nicaragüense número:

_____ (_____) y el(la) Señor (a)

_____, mayor de edad, _____, _____, del domicilio

de _____, Municipio de _____, Departamento de _____, con dirección

domiciliar: _____, identificado con cédula de identidad nicaragüense número:

_____ (_____), quienes se conocen entre sí, los cuales a

mi juicio tienen la capacidad civil necesaria para obligarse y contratar, especialmente para este

acto. Accionan los comparecientes, el segundo compareciente, lo hacen en su propio nombre e

interés y el primero _____ en nombre y representación de la sociedad

anónima denominada FUNDENUSE SOCIEDAD ANÓNIMA en su carácter de Apoderado Especial

de Administración, Sociedad que tiene su domicilio en la ciudad de Ocotal, Departamento de Nueva

Segovia y con sucursal en la ciudad de _____, constituida, autorizada y existente de

conformidad a las leyes de la República de Nicaragua, el _____, acredita

la existencia legal de su representada y su representación con los siguientes documentos: **a)**

Testimonio de Escritura Pública número uno (1), CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD ANONIMA Y

ESTATUTOS, autorizada en la Ciudad de Managua, Departamento de Managua, a las nueve de la

mañana del día jueves trece de Octubre del año dos mil once, ante los oficios notariales del Doctor

José Evenor Taboada Arana, e inscrita bajo el número: doscientos veinticuatro (224); páginas:

doscientas cuarenta y cuatro a la doscientos cincuenta y uno (244-251), tomo: V, libro: II de

Sociedades y número: Tres mil cuatrocientos cincuenta y ocho (3458), páginas: tres y cuatro (3 y 4), tomo: veintiuno (21) del libro de personas del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Madriz-Somoto; **b)** Testimonio de Escritura Pública número cuatro (04) de DECLARACIÓN DE CONSTITUCIÓN DE COMERCIANTE, autorizada en la ciudad de Ocotol, Departamento de Nueva Segovia, a las diez de la mañana del día veintiuno de Enero del año dos mil doce, ante los oficios notariales del licenciado Rolando Castillo Flores, e inscrita bajo el número: Trecientos diecinueve (319), páginas: doscientos treinta y siete a la doscientos treinta y ocho (237-238), tomo: I Comerciante del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Madriz-Somoto; **c)** Cédula RUC número: J, cero, tres, uno, cero, cero, cero, cero, cero, cinco, siete, nueve, tres, uno (J0310000057931); **d)** FUNDENUSE, SOCIEDAD ANONIMA está registrada en el Registro Nacional de IFIM de CONAMI (Comisión Nacional de Micro Finanzas), según resolución No. CD-CONAMI-009-05NOV26-2012 de fecha veintiséis de Noviembre del año dos mil doce, publicada en la Gaceta Diario Oficial Número. cuatro (4) del día jueves diez de Enero del año dos mil trece; **e)** Testimonio Escritura Pública número _____ (_____) APERTURA DE SUCURSAL, autorizada en la Ciudad de _____, a los _____ minutos de la _____ del día _____ de _____ del año dos mil _____, ante los oficios notariales del Licenciado(a) _____, e inscrita bajo el número: _____ (_____), páginas: _____ (_____), tomo: _____ (_____), Libro _____ de Sociedades del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de _____; **f)** Testimonio de Escritura Pública número _____ (_____) DECLARACIÓN Y CONSTITUCIÓN DE SUCURSAL _____ COMO COMERCIANTE, autorizada en la Ciudad de _____, a las _____ de la _____ del día _____ de _____ del año dos mil _____, ante los oficios notariales del Licenciado(a) _____, e inscrita bajo el número: _____ (_____), páginas: _____ (_____), tomo: catorce (14), Libro _____ Mercantil de Comerciantes del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de _____. **g)** Testimonio de Escritura Pública número _____ (_____) PODER ESPECIAL DE ADMINISTRACIÓN, autorizada en la ciudad de _____, municipio de _____, departamento de _____, a las _____ minutos de la ____ del día _____ de _____ del año dos mil _____, ante los oficios notariales del Licenciado(a) _____, e inscrito bajo el número: _____

(_____), Paginas: _____ (_____), Tomo : _____ (_____), Libro: _____ (_____) de poderes que lleva el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de _____. Doy fe Yo, el Notario de haber tenido a la vista los documentos anteriormente relacionados y que le confieren al _____, las facultades suficientes para celebrar este acto en representación de su mandante y que los mismos no contienen cláusulas que limiten o restrinjan esa representación y facultades.- Los comparecientes _____, en representación de FUNDENUSE SOCIEDAD ANÓNIMA (FUNDENUSE S.A.) a quien en lo sucesivo se le denominara FUNDENUSE SOCIEDAD ANÓNIMA O EL ACREEDOR por una parte el (la) señor(a) _____, quien en lo sucesivo se le denominará **EL (LA) DEUDOR (A)**, han convenido en celebrar el presente contrato de préstamo garantizado con hipoteca que se registrá por las cláusulas que a continuación se expresan:

PRIMERA (RELACIÓN DEL PRÉSTAMO): Que **FUNDENUSE SOCIEDAD ANÓNIMA (FUNDENUSE, S.A.)** en su calidad de ACREEDOR otorga UN PRÉSTAMO _____ a favor de **EL (LA) DEUDOR (A)** por la suma de _____ CÓRDOBAS (**C\$_____**) moneda nacional. Clasificado como préstamo _____ destinado para _____, el que destinara única y exclusivamente para este fin. **SEGUNDA (RETIRO DE FONDO):** Es convenido expresamente que la entrega de los fondos se realizará en un cien por ciento.

TERCERA: (INTERES DEL PRESTAMO): EL (LA) DEUDOR (A) reconoce que la cantidad emprestada por los saldos deudores devengaran un interés corriente fija del _____ POR CIENTO ANUAL (____%) sobre saldo, el que deberá pagar a **EL ACREEDOR**. El interés corriente se calcula sobre la base de un año de trescientos sesenta días. **CUARTA: (COMISIÓN POR DESEMBOLSO):** EL (LA) DEUDOR (A) se obliga a pagar a **EL ACREEDOR** una **COMISIÓN POR DESEMBOLSO DEL _____ POR CIENTO (____%)** suma que será deducida del monto total del préstamo al momento del desembolso. **QUINTA: (GASTOS Y HONORARIOS):** a) EL (LA) DEUDOR (A) manifiesta que todos los gastos y honorarios que ocasionare el otorgamiento de este contrato, establecidos en gastos registrales en el Registro competente y gestión de inscripción serán asumidos por EL (LA) DEUDOR (A) quien se obliga a pagar a EL ACREEDOR un porcentaje del _____ POR CIENTO (____%) sobre el monto desembolsado. b) EL (LA) DEUDOR (A) se obliga a pagar en concepto de gasto por cobranza extrajudicial un porcentaje del diez por ciento (10%) sobre el monto total que se encontrará en mora a la hora de realizar el cobro pre judicial, el que

será realizado por los gestores de cobro o Abogado litigante contratado por EL ACREEDOR, se le sumarán todos los gastos en que se incurra por la recuperación del préstamo. c) En concepto de gastos por cobro judicial EL (LA) DEUDOR (A) se obliga a pagar un porcentaje no mayor del veinticinco por ciento (25%) sobre el monto total demandado y en el caso que este porcentaje no cubriese los gastos y honorarios efectuados por la recuperación del crédito, se elevará el mismo hasta cubrir su totalidad. d) EL (LA) DEUDOR (A) manifiesta que asume todos los gastos de modificación, adendum, tratamiento y cancelación del préstamo, así como la gestión e inscripción del mismo en el registro correspondiente. e) EL (LA) DEUDOR (A) manifiesta que asume todos los gastos, gestiones, honorarios y demás gastos que se incurra para la elaboración de peritajes y/o avalúos, así como la actualización de los mismos. f) Gastos de asistencia técnica equivalente al ____% del monto que se deriven del préstamo. **SEXTA: (SEGURO SALDO DEUDOR):** Como parte de la garantía del préstamo EL (LA) DEUDOR(A) por su propia cuenta y riesgo debe adquirir en una compañía aseguradora de su preferencia, póliza de seguro de saldo deudor del principal más mantenimiento de valor en caso de fallecimiento o en caso de invalidez total o permanente y se obliga a mantenerla vigente durante el plazo del préstamo y endosarla a EL ACREEDOR hasta por un monto que cubra el saldo deudor del cliente. Manifiesta EL (LA) DEUDOR (A) que en caso de no tener una compañía aseguradora de preferencia entre todas las compañías radicadas en el mercado que ofrecen estos servicios, acepta la sugerencia realizada por el acreedor de la póliza de la compañía aseguradora ASSA, por destacarse por los servicios que le ofrece al deudor en relación a la protección del saldo deudor del préstamo, en relación a las otras opciones que posee en el mercado y considerar EL (LA) DEUDOR(A) ser la más conveniente para endosarla a EL ACREEDOR en la cobertura brindada al préstamo otorgado a su favor quien de manera voluntaria, acepta la póliza de dicha compañía, y otorgar la póliza del seguro al instante que se adquiere el préstamo, y endosar la misma al acreedor, protegiendo el préstamo desde el momento que se adquiere y se desembolsa el mismo, y por ser una póliza colectiva de vida de deudores. La póliza cubre: Saldo deudor del cliente al momento del fallecimiento, cobertura por muerte natural o accidental, la suma asegurada será hasta por el monto de la deuda reportada al momento del fallecimiento, la vigencia será desde el momento del desembolso del préstamo hasta la cancelación del mismo con un plazo mínimo de treinta días, el periodo de carencia será de noventa días por muerte natural, en caso de muerte accidental se ampara desde el inicio de la vigencia, de acuerdo

a las condiciones establecidas en la póliza de seguro. EL (LA) DEUDOR (A) debe completar el formulario, solicitud de declaración y consentimiento individual antes de entrar al grupo asegurable. EL (LA) DEUDOR (A) pagará el UNO POR CIENTO ANUAL (**1%**) sobre saldo distribuidos en las cuotas del préstamo según plan de pago, se exceptúa el pago en caso de ser denegado por la aseguradora. La póliza excluye: En caso de muerte por las siguientes causas: a) Suicidio antes de los 2 años de haber adquirido la póliza, b) Disputabilidad en los primeros dos años por Omisión de información que pudiera agravar el riesgo al momento de suscripción de la póliza. Siempre que la Invalidez Total y Permanente provenga o tenga su origen, directa o indirectamente de una de las siguientes circunstancias: Acciones y operaciones militares de guerra (declarada o no), invasión, actos de enemigos extranjeros, hostilidades, guerra civil, rebelión, revolución, insurrección, levantamiento popular, sedición, conspiración militar, terrorismo, sabotaje, tumultos populares relacionados o no en cualquier forma con motivos políticos, huelgas, asonada, motín, golpe militar, por aplicación de leyes de emergencia, usurpación o intento de usurpación de poder, sabotaje, detención por o bajo la orden de cualquier gobierno o autoridad pública o local, alteraciones del orden público y delitos en contra de la Constitución Política del estado. Acciones o actividades militares, policiales, de seguridad o de bomberos, Infracción grave de leyes, ordenanzas o reglamentos, en la cual participe(n) el(los) deudor(es), el(los) Asegurado(s). Lesiones Corporales causadas intencionalmente por otra(s) persona(s). Duelo, tentativa de suicidio, o lesiones infringidas a si mismo por el(los) deudor(es), Asegurado(s), sea cual fuere el estado mental en que se encontrare (n). Participación EL (LA) DEUDOR (A)(es) asegurado(s) como conductor (es) o pasajero(s) en automóvil o cualquier otro vehículo, en carreras, pruebas o contiendas de seguridad, resistencia o velocidad. Enfermedades psíquicas de cualquier naturaleza. Accidentes sufridos con anterioridad a la fecha de ingreso a la agrupación que representa el Contratante. Viajes o vuelos en cualquier aeronave, excepto como pasajero de una línea comercial con itinerarios establecidos y horarios regulares. Energía nuclear o atómica, radiación ionizante o combustión nuclear.

SÉPTIMA: (MORA): En caso que EL (LA) DEUDOR (A) incurriera en mora pagara en concepto de intereses moratorios **AL ACREEDOR** una cuarta parte de la tasa de interés corriente del ____ por ciento anual (____%) la cual será aplicada sobre la porción de capital en mora de la cuota vencida. La mora se operará sin necesidad de notificación o requerimiento judicial o extrajudicial, por el solo vencimiento de una cuota, quedando **FUNDENUSE SOCIEDAD ANÓNIMA** con el derecho de dar

por vencido el plazo y exigir el pago de la obligación total, lo cual lo acepta EL (LA) DEUDOR (A).

OCTAVA: (MANTENIMIENTO DE VALOR): Queda convenido en el presente contrato que las obligaciones expresadas en moneda nacional, mantendrán su valor con relación a la moneda dólar de los Estados Unidos de Norte América, conforme la tasa de cambio que emita el Banco Central de Nicaragua, en consecuencia si se produce una modificación del córdoba con relación al dólar se ajustará lo adeudado todo de conformidad con el artículo treinta y ocho (38) de Clausula de Mantenimiento de Valor estipulada en la Ley número Setecientos treinta y dos (732) Ley Orgánica del Banco Central de Nicaragua, publicada en la Gaceta Diario Oficial numero ciento cuarenta y ocho (148) del cinco de Agosto del año dos mil diez. **NOVENA: TASA DE INTERES EFECTIVA**

(TCEA): EL (LA) DEUDOR (A) reconoce que el presente préstamo devengará una tasa de interés efectiva anual del _____ por ciento (_____%). Esta tasa que se encuentra compuesta por los siguientes rubros: capital, intereses, comisión por desembolso, gastos y honorarios, seguro y mantenimiento de valor, la cual es calculada utilizando la fórmula de un año de trescientos sesenta (360) días, información que se incorpora en el Resumen Informativo ANEXO del presente contrato, todo de conformidad con lo dispuesto en los artículos setenta y uno (71), setenta y cuatro (74) de la Ley Número setecientos sesenta y nueve (769) Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas, publicada en La Gaceta, Diario Oficial Número ciento veintiocho (128) del once de julio del año dos mil once y los artículos treinta y dos (32) y treinta y tres (33) de la Resolución No. CD-CONAMI-010-05MAR23-2021 “Norma sobre Transparencia en las Operaciones de Microfinanzas”, publicada en La Gaceta, Diario Oficial número ochenta (80), del cuatro de mayo de dos mil veintiuno. **DECIMA: (PLAZO Y FORMA DE PAGO DEL PRESTAMO):** El

plazo del préstamo será de _____ MESES (____), que inicia el día _____ **del mes de** _____ **del año** _____, con la firma de la presente escritura pública y que finalizará el día _____ **del mes de** _____ **del año** _____, salvo cuando se aplique el vencimiento

anticipado. Forma de pago: EL (LA) DEUDOR(A) se obliga al pago del préstamo en _____ cuota (s) _____ conforme al plan de pago o tabla de amortización que contra desembolso recibe y firman cada deudor(a) conformando este documento parte integrante del presente préstamo. EL (LA) DEUDOR(A) deberá efectuar los pagos en efectivo, depósitos o transferencias a las cuentas bancarias por medio de los canales de pago que indique **EL ACREEDOR** y que serán establecidas en el plan de pago o tabla de amortización; el pago deberá realizarlo en la moneda de curso legal

del país como es el córdoba. Los pagos los deberán efectuar en la sucursal donde formalizó su crédito, en la red de sucursales que **FUNDENUSE SOCIEDAD ANONIMA** tiene en el país, o por los canales de pago que indique **EL ACREEDOR.- DECIMA PRIMERA: (ORDEN Y PRELACION DE PAGOS)** EL (LA) DEUDOR (A) y el ACREEDOR reconoce de común acuerdo que los pagos que realice se aplicarán al préstamo en el siguiente orden: 1) Costos y gastos de recuperación extrajudicial o judicial 2) Intereses moratorios que pudieran existir; 3) Gastos, costos seguro y cargos conexos que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato, 4) Comisiones que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; 5) Intereses corrientes adeudados; 6)mantenimiento de valor y 7) Amortización al principal. Habla **EL (LA) DEUDOR (A)** y dice: **DECIMA SEGUNDA: (GARANTÍA HIPOTECARIA):** Que para garantizar el fiel y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contraídas en este contrato especialmente en garantía del pago del principal del préstamo, intereses, comisiones, gastos legales, costas y honorarios judiciales o extrajudiciales y cualquier otra obligación contenida y/o derivada del presente contrato, el señor _____, en este acto constituye hipoteca a favor de **FUNDENUSE SOCIEDAD ANONIMA**, sobre un bien inmueble que le pertenece y se describe así: _____, Inmueble debidamente inscrita con el Número: _____ (____), Asiento: _____(____) Folio: _____ (____),Tomo: _____ (____), Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales, Libro de Propiedades del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del departamento de _____. EL (LA) DEUDOR (A) acredita su dominio conforme a _____, la cual Yo, el Notario doy fe de tener a la vista en original, y devuelvo con razón de este acto al interesado. Manifiesta EL (LA) DEUDOR (A) y dice que la Hipoteca se constituye y se extiende a todas las mejoras presentes y futuras, de la naturaleza que fueren de la propiedad anteriormente descrita desde hoy hasta la fecha de su efectiva cancelación. El propietario del inmueble dado en garantía en esta escritura pública, expresamente declara que dicho bien no está constituido como vivienda familiar y que cualquier acto en este sentido en una fecha posterior a la suscripción de este instrumento público, será considerado de mala fe y en fraude por parte de **EL (LA) DEUDOR (A)** para el **ACREEDOR**, por tanto será causal de terminación anticipada de este contrato y serán exigibles de forma inmediata por **EL ACREEDOR** el total de las sumas adeudadas.- **DECIMA**

TERCERA: (CLAUSULAS ESPECIALES): FUNDENUSE SOCIEDAD ANONIMA y EL (LA) DEUDOR (A) expresamente convienen en incorporar a este contrato las cláusulas especiales siguientes: a) Los efectos y validez de este contrato se contraen a partir de la fecha del desembolso en caso que EL (LA) DEUDOR (A) haya efectuado retiro de fondos a cuenta del presente préstamo. b) EL (LA) DEUDOR (A) se obliga a pagar de preferencia todos los gastos y honorarios que cause el presente contrato y que FUNDENUSE SOCIEDAD ANONIMA tuviere que pagar por cuenta de EL (LA) DEUDOR (A), así como lo de su cancelación e inscripción en el Registro Público competente autorizándole debitar de este préstamo. c) Es entendido que el plazo de este préstamo no se entenderá prorrogado por el hecho de recibir abonos al principal o los intereses insolutos o por continuar recibiendo los intereses después del vencimiento. d) FUNDENUSE SOCIEDAD ANÓNIMA podrá ceder y transferir a cualquier título sus derechos a terceros sobre este Contrato, previa notificación a EL DEUDOR y , e) **FUNDENUSE SOCIEDAD ANONIMA y EL (LA) DEUDOR (A)** expresamente convienen en someterse a los trámites establecidos en la **LEY NÚMERO NOVECIENTOS DOS (902) CÓDIGO PROCESAL CIVIL DE LA REPUBLICA DE NICARAGUA Y SUS REFORMAS**, referente al **LIBRO SEXTO DE EJECUCIÓN FORZOSA**, sometiéndose a los títulos del mismo según sea el caso que ocupe, autorizando **EL (LA) DEUDOR (A)** y a que **EL ACREEDOR** escoja la vía o proceso judicial que crea más conveniente para exigir el cumplimiento del préstamo u obligación. **DECIMA CUARTA (VENCIMIENTO ANTICIPADO):** FUNDENUSE SOCIEDAD ANONIMA se reserva el derecho de dar por vencido el plazo de este préstamo aun antes de la fecha convenida para su cancelación y exigir su cancelación inmediata en cualquiera de los casos siguientes: a) Si durante el plazo del préstamo venciere algún adeudo a cargo de EL (LA) DEUDOR (A) y a favor de FUNDENUSE SOCIEDAD ANONIMA y no fueren cancelados; b) Si el préstamo no fuere empleado para el fin para el cual fue concedido; c) FUNDENUSE SOCIEDAD ANONIMA se reserva el derecho de efectuar inspecciones en su negocio debiendo EL (LA) DEUDOR (A) prestar los medios indispensables para la realización de tal fin y si del resultado de las inspecciones se encontrara que el préstamo ha sido usado para fines distintos de los convenidos FUNDENUSE SOCIEDAD ANONIMA podrá dar por vencido el plazo de este préstamo y exigir de inmediato su pago; d) Si EL (LA) DEUDOR (A) vendiere, enajenare , cediera o efectuare cualquier transacción a otra persona en relación con el inmueble que se hipoteca, sin obtener de previo y por escrito el permiso de FUNDENUSE SOCIEDAD ANONIMA; e) Si faltase al pago de al menos una

cuota de amortización, conforme a lo establecido en el presente contrato y plan de pago o tabla de amortización; f) En caso de insolvencia o quiebra de **EL (LA) DEUDOR (A)**, ya sea por presentarse, declararse o ser declarado insolvente o quebrado o cuando simplemente admita o solicita su incapacidad para cumplir con el pago de sus obligaciones; g) Si **EL (LA) DEUDOR (A)**, es condenado por cualquier autoridad nacional o internacional competente sobre blanqueo de capitales o lavado de dinero, narcotráfico independientemente del nivel de participación, terrorismo o financiamiento al terrorismo o financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva, trata de personas, o en relación con presuntos incumplimientos de cualquier norma en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento al terrorismo o de realizar cualquier otro acto prohibido por las leyes que a juicio de **EL ACREEDOR** pudieren afectar o impedir el cumplimiento del presente contrato. Habla **EL (LA) DEUDOR (A)** y dice: **DECIMA QUINTA: (RENUNCIA):** Para todos los efectos que aquí contrae **EL (LA) DEUDOR (A)** hace las renunciaciones siguientes: a) Al derecho de indicar el notario que deba autorizar cualquier documento en relación con el préstamo concedido cuyo derecho será exclusivo de **FUNDENUSE SOCIEDAD ANONIMA**; b) A las excepciones provenientes del caso fortuito o fuerza mayor cuyos riesgos asume por imprevistos inesperados que fueren; c) Al derecho del depósito de los bienes que se embarguen o secuestren los que se confiaran a **FUNDENUSE SOCIEDAD ANONIMA** o a la persona que este último indique, según lo establecido en el artículo sesenta y ocho, inciso tres, de la Ley setecientos sesenta y nueve (769), Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas, sin que **FUNDENUSE SOCIEDAD ANONIMA** asuma la responsabilidad en cuanto a dichos bienes su administración a cuenta del depositario o administrador, todo según lo establecido en el artículo 672 Código Procesal Civil de la Republica de Nicaragua (CPCN); d) Al beneficio que **FUNDENUSE SOCIEDAD ANONIMA** ejercite contra el bien inmueble otorgado en garantía o hipoteca, conviniendo expresamente que pueda perseguir cualquier otro bien de **EL (LA) DEUDOR (A)** conservando el derecho de hacerlo simultáneamente o después con la finca hipotecada con las preferencias y privilegios correspondientes; e) Al derecho de utilizar el plazo concedido en esta escritura para el caso que alguna persona o entidad entable ejecución en contra de **EL (LA) DEUDOR (A)**, o sobre los bienes constituidos en garantía, recayese anotación, embargo u otra medida ejecutiva, lo que será causa para que **FUNDENUSE SOCIEDAD ANONIMA** a su elección tenga como vencido el plazo del préstamo así como cuando el Inmueble hipotecado sufra daños o desmejoras de manera que la

mitad de su valor ya no cubriera el saldo no amortizado de las obligaciones que garantiza o el precio de la propiedad hipotecada hubiere disminuido por otras razones y sin culpa de LA DEUDORA; f) Al derecho que le otorga el artículo tres mil setecientos ochenta y cinco (3,785) del Código Civil para pedir la reducción de la Hipoteca por el hecho de efectuar abonos; g) En caso de ejecución, aceptan el procedimiento que **FUNDENUSE SOCIEDAD ANONIMA** escoja seguir, y aceptan se subasten los bienes otorgados en garantía, tomando como precio base de la subasta la suma total adeudada, compuesta por el principal del préstamo, mantenimiento de valor, más los intereses corrientes y moratorios, seguro, más gastos y costas de ejecución, que reclamare el **ACREEDOR** al momento de la respectiva ejecución, de conformidad a lo establecido en el Artículo setecientos siete (707) inciso uno (1) y dos (2) del Código Procesal Civil de la Republica de Nicaragua (CPCN). De igual manera, en caso que **EL ACREEDOR** considere que el valor de los bienes otorgados en garantía sea inferior al monto total adeudado, **EL (LA) DEUDOR (A) y** , facultan a **EL ACREEDOR** que pueda actualizar el valor de los bienes otorgados en garantía con el perito valuador que proponga **EL ACREEDOR** teniéndose en este caso como precio base de la subasta el valor de realización que muestre el avalúo del perito valuador presentado por **EL ACREEDOR**. Si la suma total adeudada fuera mayor al valor de los bienes otorgados en garantía, faculta a su vez, que **FUNDENUSE SOCIEDAD ANONIMA** persiga otros bienes de **EL (LA) DEUDOR (A) O** , hasta hacerse pago por los saldos insolutos; h) Acepta que se subasten los bienes otorgados en garantía a favor del Acreedor, admitiéndose posturas solamente al contado y no con Fianza, a excepción de **FUNDENUSE SOCIEDAD ANONIMA** que podrá hacerlo sin Fianza y sin entregar dinero, i) Al beneficio de que el **ACREEDOR** persiga primero los bienes otorgados en garantía, pues el **ACREEDOR** podrá perseguir cualquier otro bien de **EL (LA) DEUDOR (A) O FIADOR SOLIDARIO**, hasta hacerse pago por los saldos insolutos, conservando el **ACREEDOR**, el derecho de perseguir antes, simultáneamente o después los bienes otorgados en garantía, con los privilegios del préstamo; j) Al derecho de ser intimados de pago en caso de mora. **DECIMA SEXTA: (AUTORIZACIONES):** EL (LA) DEUDOR (A) declara que la información que suministre a EL ACREEDOR como consecuencia del otorgamiento de este contrato y el uso del préstamo, es verídica y lo autoriza en forma expresa y anticipada para dar a conocer y solicitar sin necesidad de autorización ulterior, el historial de pago de EL (LA) DEUDOR (A) a cualquier otra entidad emisora supervisada o regulada y no regulada por la Súper Intendencia de Bancos y de otras instituciones

financieras, así como para hacer uso de las Centrales de Riesgos internas presentes y futuras que funcionan en la institución financiera y en las Centrales de Riesgos privadas debidamente autorizadas por la Súper Intendencia de Bancos y otras instituciones financieras. Así como autoriza a estas centrales a remitir la información solicitada acerca del historial de pago de EL (LA) DEUDOR (A). Así mismo EL (LA) DEUDOR (A) en este acto autoriza a que EL ACREEDOR le envíe cualquier tipo de comunicación o información relacionada a este contrato y a otros productos o servicios de EL ACREEDOR o EL EMISOR a través de medios electrónicos o digitales y escritos, entre otros. Autorizan utilizar imágenes fotográficas individuales o colectivas, así como videos, en material publicitario y/u otros segmentos con el fin de promocionar las actividades relacionadas a los productos y servicios correspondientes al giro del negocio. **EL ACREEDOR** se compromete a utilizar responsablemente la información que reciba de **EL (LA) DEUDOR (A) Y .- DECIMA SEPTIMA: (DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL DEUDOR)**: EL (LA) DEUDOR (A) tiene derecho a) A presentar reclamos ante el ACREEDOR y ante la Comisión Nacional de Microfinanzas de conformidad a la Ley número ochocientos cuarenta y dos (842), Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias, y la Resolución No. CD-CONAMI-009-04MAR23-2021, “Norma sobre Protección y atención al Usuario”, publicada en La Gaceta, Diario Oficial número setenta y ocho (78), del veintinueve (29) de abril del año dos mil veintiuno (2021). Así mismo tiene derecho de recibir un trato digno y adecuado, ser informados de forma clara, completa, oportuna y adecuada sobre los alcances y consecuencias de los servicios financieros y entrega del contrato de igual tenor al cliente como lo determinan los artículos cuatro (4) y diez (10) numeral dieciséis (16), once (11) numeral uno (1) Resolución No. CD-CONAMI-010-05MAR23-2021 “Norma sobre Transparencia en las Operaciones de Microfinanzas, publicada en La Gaceta, Diario Oficial número ochenta (80), del cuatro (04) de mayo del año dos mil veintiuno (2021) ; artículo setenta y dos (72) de la Ley setecientos sesenta y nueve (769), Ley de Fomento y Regulación de Microfinanzas. EL (LA) DEUDOR (A) podrá pagar de forma anticipada, ya sea de forma parcial o total sin ninguna penalidad, reduciendo los intereses generados al día de Pago, a recibir información de su crédito y de todas las condiciones del mismo, a interponer reclamos, quejas y consultas ante los órganos correspondientes b) A ser atendido ante la sucursal de EL ACREEDOR en donde suscribió el presente contrato o cualquier sucursal u oficina que posea EL ACREEDOR para realizar cualquier consulta sobre el mismo; c) A ser informado en forma

previa a su aplicación, cualquier modificación en los contratos de crédito que se refieran a implementar nuevos modelos de contratos, cambios en un contrato activo vigente, de las condiciones contractuales tales como nuevas cláusulas a los mismos o reformar a las existentes, siempre y cuando la posibilidad de dicha modificación se haya previsto expresamente en este contrato; d) A recibir comunicación sobre la modificación a que se refiere el literal c anterior, la cual deberá ser realizada con una anticipación no menor a sesenta días (60) días calendario, previos a que dicha modificación entre en vigencia; en el caso que las modificaciones se refieran a variación de tasa de interés, comisiones y/o costos, de los contratos pactados con tasas variables, el plazo de la comunicación se reducirá a treinta (30) días calendario, para este caso la notificación debe ser dirigida en forma escrita a EL (LA) DEUDOR (A); e) A que EL ACREEDOR realice las gestiones de cobranza extrajudicial respetando la tranquilidad familiar y laboral, la honorabilidad e integridad moral de EL (LA) DEUDOR (A), en horario de siete de la mañana y las seis de la tarde, de lunes a viernes y los sábados de siete de la mañana a dos de la tarde; f) EL (LA) DEUDOR (A) podrá solicitar en cualquier momento a EL ACREEDOR un estado de cuenta en el que se refleje el saldo adeudado, así como, cualquier desglose o explicación de los cargos que le son cobrados; g) Las establecidas en la Ley número ochocientos cuarenta y dos (842), Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías; h) Otras que EL ACREEDOR considere respetando lo dispuesto en las leyes que rigen la materia. EL (LA) DEUDOR (A) tiene las obligaciones de: a) Realizar los pagos en el tiempo, modo y condiciones convenidas en el presente contrato; b) No hacer uso diferente al estipulado en la cláusula primera del presente contrato; c) Suministrar informaciones reales de su situación económica y social antes, en el momento y después de otorgado el crédito; d) Presentar a EL ACREEDOR toda la información que éste le requiera para realizar las inspecciones, avalúos demás controles que considere necesario para garantizarle el cumplimiento de las obligaciones contraídas; e) Comunicar, por escrito y en forma oportuna, a EL ACREEDOR cualquier cambio en su domicilio; f) Aceptar como válida cualquier notificación judicial o extrajudicial que se haga en la última dirección de su domicilio señalada, así como cualquier notificación personal que se le efectúe en caso que no fuere localizado en la última dirección señalada; g) Otras que EL ACREEDOR considere respetando lo dispuesto en las leyes que rigen la materia. **DECIMA OCTAVA (DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ACREEDOR)** EL ACREEDOR quedará facultado: a) Ceder los derechos del crédito y las

garantías otorgadas a través del presente contrato, previa notificación efectuado a EL (LA) DEUDOR (A), en los términos del artículo 69, de la Ley 769, Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas. b) A recibir el pago del crédito en el tiempo y modo establecido en el contrato; c) Verificar el estado de las garantías de forma anual o bien las veces que lo deseen y sean necesarias; d) Respetar los términos y condiciones del contrato; e) Brindar a EL (LA) DEUDOR (A) una atención de calidad; f) Facilitar el acceso al lugar de reclamo por parte de EL (LA) DEUDOR (A), proporcionándole las facilidades para que pueda formular el mismo, y contar con un servicio de atención al usuario; g) A no realizar cobros por la recepción y atención de reclamos, incluso si éstos fueran improcedentes; h) A no aplicar métodos o usar medios de cobro extrajudicial, que den la apariencia de tratarse de cobros por la vía judicial, que atenten contra el honor e imagen de EL (LA) DEUDOR (A) o resulten intimidatorios; i) A informar negativamente en la central de riesgo privada autorizada conforme las Leyes del país a EL (LA) DEUDOR (A) en el caso de incumplir el pago del crédito en la fecha establecida; j) A entregar un nuevo y detallado Plan de Pago, si las modificaciones contractuales debidamente acordadas e informadas, implican la variación en el monto o la cantidad de cuotas a pagar por EL (LA) DEUDOR (A); k) Otras que EL ACREEDOR considere respetando lo dispuesto en las leyes que rigen la materia. **DECIMA NOVENA: (EFECTOS DE ESTIPULACION NULA):** Cualquier disposición contenida en este contrato que por cualquier causa sea o llegase a ser invalida o inaplicable, o bien, declarada nula por cualquier autoridad judicial o administrativa por estar en contra de las leyes de la Republica de Nicaragua o cualquier otra causa no afectara las demás disposiciones que mantendrán su pleno vigor y eficacia. **VIGECIMA: (DOCUMENTOS ADJUNTOS):** Es documento adjunto y, por lo tanto, es parte integrante del presente contrato: el resumen informativo y la tabla de amortización, el cuál es firmado por EL (LA) DEUDOR (A). Disposición que se encuentra estipulada en la resolución No. CD-CONAMI-010-05MAR23-2021 “Norma sobre Transparencia en las Operaciones de Microfinanzas, publicada en La Gaceta, Diario Oficial número ochenta (80), del cuatro de mayo del dos mil veintiuno. **VIGECIMA PRIMERA: (ACEPTACION):** Los comparecientes manifiestan conjuntamente en el carácter en el que han comparecido en este instrumento que aceptan todas las cláusulas de esta escritura en los términos y condiciones establecidas particularmente el Licenciado _____, en nombre y representación de FUNDENUSE SOCIEDAD ANONIMA acepta toda y cada una de las declaraciones y obligaciones contraídas por **EL (LA)**

DEUDOR (A) en los términos relacionados, en las cláusulas anteriores, en especial acepta la garantía hipotecaria, así como las renunciaciones hechas por **EL DEUDOR**. Así mismo habla **EL (LA) DEUDOR (A)** y dice: Que aceptan el contenido de todas y cada una de las cláusulas estipuladas en el presente contrato, en especial **EL (LA) DEUDOR (A)** acepta el préstamo otorgado a su favor por **FUNDENUSE**. Y solicita al Registro Público de la Propiedad Inmueble del Departamento de _____ procedan a su inscripción y **EL (LA) DEUDOR (A)** en este acto autoriza al abogado de **FUNDENUSE** y/o gestor a realizar los trámites de inscripción de la presente escritura. Así se expresaron los comparecientes bien instruidos por mí el Notario acerca del objeto, valor y trascendencias legales de las cláusulas generales que aseguran la validez de este instrumento, la significación de las especiales que contiene, las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas, así como la necesidad de su inscripción en el registro competente. Y leída que fue por mí el Notario íntegramente la presente escritura a los comparecientes quienes la encuentran conforme, aprueban, ratifican y firman ante mí el Notario. **Doy fe de todo lo relacionado.**