

**MODELO ESCRITURA NÚMERO \_\_\_\_ (\_\_\_\_).- (CONTRATO DE MUTUO GARANTIZADO CON GARANTÍA HIPOTECARIA Y FIANZA SOLIDARIA:** 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 **“MICROFINANCIERA 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 guion 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)** Escritura Pública Número veintiuno (21) Protocolización de Reformas al Pacto Social, autorizada en la ciudad de Managua a la una de la tarde del día veintisiete de enero del año dos mil veintiuno, ante los oficios notariales de Mario Javier Novoa Corea, un testimonio que se encuentra inscrito bajo los datos de Inscripción: Razón Social/ Denominación: MICROFINANCIERA FUNDESER, S.A., Numero Único MG00-22-010625, NAM: MC-XFBSXS, Numero de Asiento: 6. del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil y de Garantías Mobiliarias del Departamento de Managua. **C)** Resolución No. CD-CONAMI-020-01OCT14-2020 del Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI); **D) 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**.- y (Nombre completo), (Estado Civil), (Profesión u Oficio), (Dirección del Domicilio), con cédula de identidad ciudadana número: (en letras) (Guarismo), actuando en su propio nombre e interés a quién en lo sucesivo se le denominará “**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. El cual, se registrará de conformidad con las siguientes cláusulas: - Expone **EL DEUDOR** y dice: **CLÁUSULA PRIMERA: OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO, MONTO Y DESTINO:** En este acto EL DEUDOR confiesa haber recibido del ACREEDOR, el presente crédito por la cantidad de XXXX córdobas (C\$ X, XXX.XX), equivalentes según el tipo de cambio oficial del córdoba con respecto al dólar autorizado por el Banco Central de Nicaragua para este día a la cantidad de XXX dólares de los Estados Unidos de América (US\$X, XXX.XX), cantidad que destinará para (DESCRIBIR LA ACTIVIDAD). **CLÁUSULA SEGUNDA: TASA DE INTERÉS CORRIENTE Y MORATORIA:** El DEUDOR, reconoce a favor de EL ACREEDOR una tasa fija de interés corriente del (porcentaje en letras) (XX %) Anual sobre saldo de principal desde la fecha del desembolso hasta la total cancelación y reconocerá un Interés Moratorio del veinticinco por ciento (25%) anual, calculada sobre la porción de capital en mora, desde su fecha de vencimiento hasta el efectivo pago. Se le advierte al DEUDOR que incumplir las condiciones del presente crédito origina mayores pagos de interés y gastos, además se afecta negativamente su registro en las Centrales de Riesgos.- **CLÁUSULA TERCERA: COMISIONES Y GASTOS: a) COMISIÓN:** EL DEUDOR reconoce que pagará la cantidad de (en letras) [(valor 0 %)] del monto del presente contrato en concepto de comisión por la gestión de evaluación crédito, tramite de desembolso y administración de Crédito, la cual será pagada por EL DEUDOR opción 1 [al momento del desembolso] opción 2 [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:** i) EL DEUDOR ha convenido que asumirá el pago de la cantidad de (en letras) [(valor 0 %)] en concepto de arancel y honorarios por evaluación e inscripción registral de la(s) garantía(s) constituidas por medio del presente contrato, el monto será cancelado por EL DEUDOR mediante un pago único que se deducirá del monto desembolsado. Así mismo, en cuanto a las gestiones vinculadas al cobro en situación de incumplimiento tales como: ii) **GASTOS DE COBRO PRE-JUDICIAL:** En caso que EL DEUDOR incurriere en mora de treinta días calendario y EL ACREEDOR decidiera remitir el

expediente de EL DEUDOR a cobro pre-judicial, EL DEUDOR reconocerá y pagará a EL ACREEDOR los honorarios de abogados y gestores externos en que incurriere EL ACREEDOR para la gestión de cobro correspondiente, los que podrán ser de hasta el diez por ciento (10%) del saldo deudor recuperado. En caso de ejecución de la garantía, por cualquier el deudor asume, los gastos notariales resultantes de la misma, incluyendo, pero no limitado a éstos,: a) levantamiento de acta de requerimiento de pago; b) entrega temporal y costo de conservación de bien(es) gravado(s) con garantía a favor de EL ACREEDOR; c) Escritura de dación en pago a favor de EL ACREEDOR y su inscripción registral. **iii) GASTOS DE COBRO JUDICIAL:** En caso que el expediente fuere remitido a cobro judicial, EL DEUDOR reconocerá AL ACREEDOR, los honorarios por gestión de cobro Judicial; honorarios por peritaje, además de las costas legales de hasta un veinticinco por ciento del valor de lo litigado, todo de conformidad con lo señalado en los artículos 219 al 221 del Código Procesal Civil de Nicaragua.- El DEUDOR asumirá por su cuenta realizar el trámite y pago de arancel de inscripción registral de la(s) cancelación(es) de la(s) garantía(s) una vez que cualquier saldo deudor bajo este contrato hubiere sido cancelado a favor de EL ACREEDOR, debiendo el deudor asumir por su cuenta la elaboración de documento en el que conste la cancelación del crédito. Los montos de los aranceles correspondientes son determinados por la Ley No 920, "Ley de Tasas de los Registros Públicos del Sistema Nacional de Registro" (La Gaceta, Diario Oficial No 241 del 18 de diciembre de 2015). Cualquier enmienda a la misma quedará automáticamente incorporada al presente contrato.

**CLÁUSULA CUARTA: SEGURO: opción 1:** EL DEUDOR a su propio costo y para garantizar el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, y habiendo sido previamente informado por parte del ACREEDOR de su derecho de contratar la Póliza de Seguro que garantice el cumplimiento del saldo adeudado en caso de fallecimiento con la aseguradora de su conveniencia, acepta que el ACREEDOR le incluya dentro de la Póliza Colectiva que tiene contratada con la compañía de Seguros MAPFRE, la cual se encuentra autorizada, supervisada y regulada bajo las leyes nicaragüenses, debiendo cancelar la cantidad \_\_\_\_ en concepto de prima la que pague (opción 1 [al momento del desembolso] opción 2 [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]). En caso de fallecimiento del DEUDOR, este último ha declarado como beneficiario de la cobertura de muerte por cualquier causa (saldo adeudado) AL ACREEDOR, entregando los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar, a su propio costo, la póliza referida y mantener AL ACREEDOR declarado como beneficiario de la cobertura de muerte por cualquier causa (saldo adeudado), mientras subsista saldo deudor a su cargo bajo las condiciones establecidas en el presente contrato. EL DEUDOR ha sido previamente informado de forma clara y detallada por parte del ACREEDOR sobre: los términos de dicha Póliza

Colectiva, sus exclusiones, condiciones de asegurabilidad, monto total de la prima a cancelar y demás condiciones, entregándosele una copia del documento denominado Solicitud y Certificado Individual de Colectivo de Vida Deudores. **Opción 2:** EL DEUDOR a su propio costo y para garantizar el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, habiendo sido previamente informado por el ACREEDOR de su obligación de contratar una Póliza de Seguro que garantice el cumplimiento del saldo adeudado en caso de fallecimiento con la aseguradora de su conveniencia, por la cantidad equivalente al monto de este contrato, en este acto presenta al ACREEDOR la Póliza de Seguro de Vida que ha tomado directamente con la Compañía de seguros \_\_\_\_\_. Para tal efecto EL DEUDOR endosa 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 mientras subsista saldo deudor a su cargo bajo las condiciones establecidas en el presente contrato.

**-CLÁUSULA QUINTA: LUGAR, FORMA Y MEDIOS DE PAGO:**

EL DEUDOR podrá realizar los pagos de las cuotas de la presente obligación a EL ACREEDOR, en las siguientes formas: a) En cualquiera de las Sucursales del ACREEDOR, b) Directamente en las cuentas bancarias del ACREEDOR, - c). En puntos y/o agentes de pago debidamente autorizados por el ACREEDOR, mediante acuerdos suscritos con terceros, lugares que el ACREEDOR pondrá a disposición del DEUDOR, debiéndole ser informados en tiempo y de forma fehaciente e indubitable por el ACREEDOR. d) Los pagos podrán realizarse en dinero en efectivo, cheques de gerencia, transferencias interbancarias o mediante cualquier otro medio de pago en dinero que EL ACREEDOR acepte. En caso que el pago de una suma de dinero se realizare por medio de un cheque que resultare sin fondos, firma diferente u otra característica que impida el cobro efectivo del cheque por parte del ACREEDOR, este último cobrará al DEUDOR los gastos que represente el cobro del cheque, tanto las costas personales y procesales por la eventual gestión de cobro administrativo y/o judicial, según corresponda. Los pagos efectuados con cheque se entenderán realizados y aplicados en la fecha de recepción de los fondos por parte del banco del ACREEDOR. En caso de que las cuotas sean establecidas en dólares, EL DEUDOR podrá optar por realizar sus pagos en esa moneda o considerar recibir los servicios de Compra-Venta de divisa (Mesa de Cambio) de Moneda del ACREEDOR.- Se advierte al Cliente que en cualquier lugar o forma de pago deberá indicar el número de crédito asignado, para que el pago sea debidamente identificado y aplicado. En ningún caso, el pago parcial de una cuota liberará al DEUDOR de su obligación de pagar la totalidad del monto correspondiente a la misma, ni la aceptación del pago modificará los términos del presente contrato.

**- CLÁUSULA SEXTA: TASA DE COSTO EFECTIVO ANUAL O TCEA:** El DEUDOR, reconoce a favor de EL ACREEDOR que el costo total del crédito es de (porcentaje en Letras) (guarismo), porcentaje que

consolida en un solo valor la tasa de interés corriente, las comisiones, gastos y cargos conexos, incluidos los seguros.- **CLÁUSULA SÉPTIMA: MANTENIMIENTO DE VALOR Y MONEDA DE REFERENCIA:** Conforme lo establecido en el artículo 38 de la Ley No. 732, Ley Orgánica del Banco Central de Nicaragua y el artículo 31 de la Resolución CD-CONAMI-010-05MAR23-2021, Norma sobre Transparencia en las Operaciones de Microfinanzas, todas las variaciones de la Moneda Nacional (Devaluaciones) 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, serán asumidas por EL DEUDOR. En consecuencia, es entendido que el riesgo cambiario ha sido expresamente aceptado y asumido contractualmente por EL DEUDOR. El tipo de cambio oficial aplicado puede ser consultado, por EL DEUDOR, en la página web de Banco Central de Nicaragua o en cualquiera de las sucursales de EL ACREEDOR.- **CLÁUSULA OCTAVA: IMPUTACIÓN DE PAGO:** EL DEUDOR reconoce que los pagos que realice se imputarán en el siguiente orden: 1) Costos y gastos de recuperación extrajudicial o judicial 2) Intereses moratorios que pudieran existir; 3) Gastos, costos 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; y 6) Amortización al principal.- **CLÁUSULA NOVENA: FIANZA SOLIDARIA:** El señor (Nombre completo de la(s) persona(s) que comparece (n) en calidad de fiador (es)), se constituye(n) en FIADOR(ES) SOLIDARIO(S) y principal(es) pagador(es) de todas y cada una de las obligaciones que EL DEUDOR contrae a favor de EL ACREEDOR en este contrato, y hace suyas las obligaciones y también asume en los mismos términos las renunciaciones, condiciones y demás estipulaciones, que se establecen en el presente contrato hasta el efectivo y total pago de la obligación. EL FIADOR SOLIDARIO reconoce el derecho que asiste a EL ACREEDOR a perseguir indistintamente los bienes de EL FIADOR SOLIDARIO, sin tener que perseguir de primero los bienes de EL DEUDOR; así como el derecho que asiste a EL ACREEDOR a reclamar a EL FIADOR SOLIDARIO la totalidad del saldo deudor por lo que expresamente renuncia al beneficio de excusión u orden de los bienes del deudor en consecuencia, puede ser reconvenido directamente por la totalidad de la deuda todo de conformidad con lo establecido en los art. 3680 y 3697 del código civil de la República de Nicaragua. EL FIADOR SOLIDARIO expresamente conviene que esta fianza no se considerará extinguida, ni perjudicada en forma alguna, por el hecho que EL ACREEDOR conceda prórrogas o esperas a EL DEUDOR, 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 ACREEDOR 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. Asimismo, EL FIADOR SOLIDARIO renuncia a invocar la extinción de la presente FIANZA SOLIDARIA en caso que EL ACREEDOR cediere sus derechos crediticios a un tercero en la forma establecida en el presente contrato.- **CLÁUSULA DÉCIMA: (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 el señor \_\_\_\_\_ constituye a favor de EL ACREEDOR, **HIPOTECA DE \_\_\_\_\_**

**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\_\_\_\_\_.- **CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERA:**

**(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.- **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: OBLIGACIONES DEL DEUDOR/FIADOR/ GARANTE:**

1) Leer de previo el contrato a suscribir con la IFIM prestadora del servicio financiero a contratar. 2) A cumplir con la obligación adquirida en estricto apego a las estipulaciones pactadas en el contrato suscrito, incluyendo pagar lo adeudado en el tiempo, modo y condiciones establecidas en el contrato. 3) No hacer uso diferente del monto desembolsado, según lo estipulado en la cláusula primera del presente contrato ; 4) Suministrar informaciones reales de su situación económica y social antes, en el momento y después de otorgado el crédito, así mismo actualizar cualquier cambio a su información brindada a la IFIM con que ha contratado cualquier servicio financiero; 5); En caso de reclamo o impugnación de cargos deberá presentar sus datos de contacto, la descripción de los hechos y los motivos concretos del reclamo, queja y consulta, debiendo agotar la vía en primera instancia, ante EL ACREEDOR y de no considerar la resolución emitida por EL ACREEDOR satisfactoria o a falta de respuesta de la misma, podrá recurrir ante el ente regulador que es LA CONAMI; 6) Informar por

escrito o dar aviso a EL ACREEDOR de cualquier cambio que se produjere en las condiciones que se estipulen en éste Contrato, respecto a cualquier circunstancia que afecte o pudiera afectar negativamente la posibilidad de recuperar el fondo desembolsado; 7) Presentar AL ACREEDOR toda la información que éste le requiera para realizar las inspecciones, avalúos y demás controles que considere necesario para garantizarle el cumplimiento de las obligaciones contraídas; 8) Comunicar, por escrito y en forma oportuna, a AL ACREEDOR cualquier cambio en su domicilio; 9) 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; 10) Permitir que el acreedor inspeccione las garantías en el lugar convenido, para verificar su cantidad, calidad o estado de conservación; 11) Ejercer cuidado razonable sobre los bienes y derechos en garantía y preservarlos, evitando su pérdida o deterioro. El cuidado razonable implica la obligación de tomar las medidas necesarias para preservar el valor de la garantía y los derechos derivados de la misma; 12) Poner en conocimiento al acreedor, tan pronto se dé el evento, cuando por fuerza mayor o caso fortuito, el bien en garantía sufra destrucción, deterioros, o se pierda su posesión, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurridos; 13) Suspender el ejercicio de sus derechos cuando el acreedor, en caso de incumplimiento, haya requerido de pago; 14) Permitir que el acreedor inspeccione las garantías en el lugar convenido, para verificar su cantidad, calidad o estado de conservación; 15) El incumplimiento de estas obligaciones, serán causal suficiente para que el acreedor proceda a ejecutar la garantía, así mismo podrá el acreedor reclamar al garante por los daños y perjuicios sufridos por dicho incumplimiento.-

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: DERECHOS DEL DEUDOR/GARANTE:** 1) A elegir libremente la modalidad y condiciones del microcrédito que ofrezca la IFIM que mejor se ajuste a sus necesidades y posibilidades; 2) A recibir, sin distinción alguna, servicios de calidad y un trato respetuoso; 3) A presentar reclamos, de manera gratuita, ante EL ACREEDOR y a recibir respuesta oportuna, fundamentada, comprensible e integral sobre los mismos; 4) A ser atendido ante la sucursal del ACREEDOR en donde suscribió el presente contrato para realizar cualquier consulta sobre el mismo; 5) A recibir un ejemplar del presente contrato con sus respectivos anexos, siendo: El Resumen Informativo y Cronograma de pago suscrito en la presente obligación; 6) A recurrir ante la CONAMI frente a los reclamos no atendidos oportunamente, con respuesta negativa por parte del ACREEDOR o en los casos que EL DEUDOR y/o FIADOR y/o GARANTE se encuentren en desacuerdo con la respuesta a su reclamo emitida; 7) 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; 8) A recibir comunicación sobre la modificación a que se refiere el numeral anterior, en el caso que las modificaciones se refieran a variación de tasa de interés, comisiones y/o costos; 9) A que conforme a lo establecido en el artículo 72 de la Ley No. 769, Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas, en caso de dudas o contradicciones entre las cláusulas de los contratos de microcréditos, prevalecerá la condición más beneficiosa para EL DEUDOR; 10) A realizar el pago de forma anticipada, ya sea parcial o total, sin ninguna penalidad, reduciendo intereses generados al día de pago; 11) A que EL ACREEDOR realice las gestiones de cobranza extrajudicial respetando la tranquilidad familiar y laboral, la honorabilidad e integridad moral de EL DEUDOR, 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; 12) A ser notificado cuando EL ACREEDOR permute o ceda el crédito; 13) Derecho de rescisión del contrato en caso de que EL ACREEDOR no cumpla con el desembolso del monto aprobado; 14) EL DEUDOR 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; 15) A ser notificados de forma verificable, de la decisión emitida por parte del ACREEDOR sobre la cancelación o suspensión de los contratos de productos o servicios. Dichas decisiones deberán estar fundadas en Ley expresa, en normativas o resoluciones que para tal efecto emita la CONAMI y/o en causa jurídicamente justificada, las cuales deberán ser dadas a conocer a la persona usuaria, salvo en los casos establecidos en el marco jurídico correspondiente. La cancelación o suspensión no podrá trascender a la persona afectada. Tales decisiones deberán notificarse al usuario en el plazo de cinco (5) días hábiles. Asimismo, la IFIM deberá notificar dicha decisión a la CONAMI en un plazo de dos (2) días calendarios después de realizada la notificación al usuario. 16) En el caso de la decisión de cancelación o suspensión unilateral de los productos o servicios prestados por parte de la IFIM, el usuario afectado podrá presentar su reclamo ante las instancias administrativas competentes con el fin de solicitar la restitución de sus derechos, si así lo resolviese la CONAMI. Queda a salvo el derecho del usuario a reclamar en la vía jurisdiccional los posibles daños o perjuicios que se hubieren ocasionado, todo de conformidad a la ley de la materia. 17) Las establecidas en la Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas consumidoras y Usuarias y su reforma Ley No. 1061, "Ley de Reformas y Adición a la Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias". 18) El garante tendrá el derecho a disponer de la garantía en el curso ordinario de sus operaciones mercantiles, cuando ésta sea parte de su inventario. Pero tendrá la obligación de reponerla en la misma cantidad y condiciones establecidas en el contrato.- **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA:**

**DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ACREEDOR:** 1) A recibir el pago del crédito en el tiempo y modo establecido en el contrato; 2) Verificar el estado de las garantías de forma anual o bien las veces que lo deseen y sean necesarias; 3) Respetar los términos y condiciones del contrato; 4) Informar previamente a EL DEUDOR y/o FIADOR de las condiciones del crédito; 5) Brindar a EL DEUDOR y/o FIADOR/ GARANTE una atención de calidad; 6) Facilitar el acceso al lugar de reclamo por parte de EL DEUDOR y/o FIADOR/GARANTE, proporcionándole las facilidades para que pueda formular el mismo, y contar con un servicio de atención al usuario; 7) Informar a EL DEUDOR que en caso de no ser atendido su reclamo en los plazos establecidos en el numeral subsiguiente o de recibir respuesta negativa por parte de la IFIM, puede recurrir ante el Presidente Ejecutivo de la CONAMI; 8) A emitir en un plazo de siete (7) días hábiles contados a partir de la recepción del correspondiente reclamo y queja, para emitir la respuesta fundamentada a los mismos. En casos excepcionales y atendiendo a la complejidad del reclamo y queja, la IFIM podrá hacer uso de un plazo adicional de cinco (5) días hábiles para emitir la respuesta. El uso del plazo adicional por parte de la IFIM deberá ser notificado al usuario por los medios que él haya indicado para notificaciones, dejando constancia por medio verificable en el expediente del reclamo antes de que venza el plazo original ; 9) A no realizar cobros por la recepción y atención de reclamos, incluso si éstos fueran improcedentes; 10) A no exigir a las personas reclamantes la presentación de documentos e información que se encuentre en nuestro poder, o que no guarde relación directa con la materia reclamada; 11) A no Exigir a EL DEUDOR y/o FIADOR/GARANTE la participación de un abogado; 12) 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 DEUDOR y/o FIADOR/GARANTE o resulten intimidatorios; 13) Respecto de las gestiones de cobranza extrajudicial, las Instituciones, abogados, gestores de cobranzas y servicios automatizados de cobranza, sólo se podrán contactar a EL DEUDOR 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. En todo caso, las gestiones de cobranza deberán desarrollarse respetando la tranquilidad familiar o laboral, honorabilidad e integridad moral de EL DEUDOR; 14) Proteger los datos personales de EL DEUDOR y los FIADORES/GARANTE, 15) Entregar a EL DEUDOR copia del contrato en el momento de la firma; 16) Brindar al DEUDOR y FIADORES toda la información que éstos soliciten de manera previa a la celebración de cualquier contrato y responder todas las consultas que tengan EL DEUDOR y/o FIADOR con relación al contenido de los contratos; 17) Entregar en un plazo no mayor de quince días hábiles, todos los documentos en los cuales se formalizó el crédito respectivo, firmado por las partes cuando estos se traten de: Cancelaciones de Contratos, Liberaciones de Garantías y Cesiones de Garantía; 18) A respetar que la presente operación está sujeta a reserva; 19) A informar

negativamente en la central de riesgo privada autorizada conforme las Leyes del país a EL DEUDOR en el caso de incumplir el pago del crédito en la fecha establecida; 20) A informar a EL DEUDOR, en forma previa a su aplicación, si existiese alguna modificación al contrato, siempre y cuando la posibilidad de dicha modificación se haya previsto expresamente en el presente contrato; u) 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 DEUDOR; v) Las establecidas en la Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas consumidoras y Usuarías y su reforma Ley No. 1061, “Ley de Reformas y Adición a la Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías”.- **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: PERMUTA O CESIÓN DE CRÉDITOS:** EL ACREEDOR podrá PERMUTAR o CEDER el crédito y sus garantías, sin necesidad de autorización de parte de EL DEUDOR, EL FIADOR y/o GARANTE, bastando simplemente con la notificación que EL ACREEDOR cederá a otro acreedor el presente crédito, el receptor del crédito deberá respetar las condiciones originalmente pactadas en el contrato, todo de conformidad. Así mismo, por parte del DEUDOR/FIADOR SOLIDARIO/ GARANTE persiste la obligación luego de notificado, que cualquier saldo deudor deberá ser pagado a EL ACREEDOR cesionario, sin que en ningún caso dicha cesión modifique los términos y condiciones del presente contrato.- **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: RENUNCIAS:** EL DEUDOR y EL GARANTE, sin perjuicio de los derechos que le(s) asistan bajo la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías, renuncia(n): a) Al requerimiento para incurrir 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) Al derecho de pedir la prórroga del plazo que pudiera corresponder por haber aceptado –EL ACREEDOR- abonos al principal, intereses u otros cargos después del vencimiento efectuados por EL DEUDOR, o por haber concedido un plazo, perentorio o no, para la cancelación de las cantidades vencidas; c) Al derecho de nombrar peritos y en caso de subasta de los bienes embargados el justiprecio será tasado por EL ACREEDOR previa valoración de perito, hecho que deberá constar en el expediente correspondiente; d) 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; e) 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, f) A todo caso fortuito o de fuerza mayor, cuyos riesgos asume por imprevistos o imprevisibles que sean; g) a los trámites de la Ejecución de Títulos No Judiciales, confiriéndole a EL

ACREEDOR la facultad de demandar en la vía que éste estime conveniente a sus intereses; h.-) EL DEUDOR otorga a EL ACREEDOR el beneficio de poder perseguir antes, simultáneamente o después cualquier otro bien de su propiedad, en caso de que el valor de los bienes embargados no cubran el monto de la deuda más las costas judiciales conservando siempre los privilegios y las renunciaciones.- **CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA: VENCIMIENTO ANTICIPADO:** EL DEUDOR, FIADOR SOLIDARIO Y PRINCIPAL PAGADOR/ GARANTE entienden y aceptan que EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo 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 y proliferación de destrucción de armas masivas; 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 de seguro 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 garantía 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 gravado en garantía a requerimiento

de EL ACREEDOR, para fines de inspección o avalúo; n) Por efectuar con terceros negocios jurídicos sobre los bienes gravados sin el consentimiento del acreedor.- **CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA: CENTRALES DE RIESGO, AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y ENVÍO DE INFORMACIÓN:** Con la finalidad de prevenir el sobreendeudamiento de nuestros clientes, Microfinanciera FUNDESER S.A., consultará la(s) central(es) de riesgo privadas autorizadas por la SIBOIF que estime conveniente para tales efectos, cumpliendo con lo establecido en el artículo cuarenta y uno (41) de la Ley No. 769, Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas. Por lo que EL DEUDOR, autoriza y conviene contractualmente dicha consulta y el suministro de información positiva y negativa a las mismas, lo cual sustenta su record crediticio; y en este mismo acto declara que la información que ha suministrado a EL ACREEDOR, en ocasión de la solicitud de crédito y/o de la celebración de este contrato, es verídica. Por su parte EL ACREEDOR se compromete a utilizar responsablemente la información que reciba de EL DEUDOR. **CLÁUSULA DÉCIMO NOVENA: MODIFICACIONES AL CONTRATO:** Las partes contratantes acuerdan que toda modificación o adición al presente contrato, se realizara en estricta observancia a lo establecido en el artículo 16 de la Resolución CD-CONAMI-010-05MAR23-2021, Norma sobre Transparencia en las Operaciones de Microfinanzas, debiendo el ACREEDOR informar al CLIENTE de forma previa a la aplicación de la modificación o adición. Cuando dichas modificaciones impliquen la variación en el monto o la cantidad de cuotas a pagar por el CLIENTE, EL ACREEDOR deberá entregar al cliente un nuevo y detallado cronograma de pago.- **CLÁUSULA VIGÉSIMA DOMICILIO:** EL DEUDOR, FIADOR y GARANTE, declaran que, 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, señalan el siguiente domicilio: DOMICILIO DEUDOR: \_\_\_\_\_ DOMICILIO FIADOR SOLIDARIO Y PRINCIPAL PAGADOR: \_\_\_\_\_ DOMICILIO DE GARANTE MOBILIARIO.- EL DEUDOR, FIADOR SOLIDARIO Y/O GARANTE, declaran ser éste su lugar habitual de residencia y el que usa en todos sus contratos y negocios. EL DEUDOR, FIADOR SOLIDARIO Y/O GARANTE aceptan como válida cualquier notificación, judicial o extrajudicial, que le haga EL ACREEDOR en la última dirección de su domicilio señalada. - EL DEUDOR, FIADOR SOLIDARIO Y/O GARANTE entienden y aceptan 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. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: PRIMER DESEMBOLSO:** En este acto EL CLIENTE, solicita a LA MICROFINANCIERA realice el primer desembolso de forma \_\_\_\_\_ (Parcial o Total), de la línea de crédito otorgada en la cláusula primera del presente contrato, por la cantidad de (en Letras)

(Guarismo), dólares de los Estados Unidos De América o su equivalentes según el tipo de cambio oficial del córdoba con respecto al dólar autorizado por el Banco Central de Nicaragua para este día a la cantidad de XXX dólares de los Estados Unidos de América (US\$X, XXX.XX), cantidad que destinará para (DESCRIBIR LA ACTIVIDAD).- EL DEUDOR se obliga a pagar AL ACREEDOR la cantidad de (en Letras) (Guarismo), en un plazo de \_\_\_\_\_ por medio de (cantidad de cuotas) con una periodicidad [semanal, quincenal, mensual], iguales, consecutivas y niveladas, que está conformada por: (Capital, Intereses, Mantenimiento de Valor, Comisiones, Gastos, Seguros y cualquier otro rubro incluido en la cuota, equivalentes a \_\_\_\_\_córdobas (C\$\_\_\_\_\_) cada una. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Las fechas de pago subsiguientes de las cuotas, serán las indicadas en el Cronograma de pago.] opción 2 la cantidad de (en Letras) (Guarismo), por medio de (cantidad de cuotas) con una periodicidad [semanal, quincenal, mensual], iguales, consecutivas y niveladas, que está conformada por: (Capital, Intereses, Comisiones, Gastos, Seguros y cualquier otro rubro incluido en la cuota, equivalentes a \_\_\_\_\_dólares (U\$\_\_\_\_\_) cada una. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día \_\_\_\_\_. Las fechas de pago subsiguientes de las cuotas, serán las indicadas en el Cronograma de pago.- En caso de que la fecha de pago sea en días inhábiles, feriados, o domingos, los pagos se realizarán el día hábil inmediato posterior. El DEUDOR se obliga a pagar a EL ACREEDOR conforme según se detalla en el ANEXO I Resumen Informativo y Calendario de Pagos anexo al presente contrato y parte integral del mismo.- **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA ORIGEN DE FONDOS**): El presente crédito es financiado con fondos \_\_\_\_\_. - **CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA (ACEPTACION)**: Que en el carácter con que comparecen aceptan los términos y condiciones, obligaciones y estipulaciones contenidas en las cláusulas precedentes, así como las garantía otorgadas a favor de EL ACREEDOR, en particular la hipoteca, 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 encontré conforme, aprobé, ratifiqué y firmé conmigo, el Notario, que doy fe de lo relacionado. -

