

CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE

CON GARANTÍA DE PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL Y ENDOSO DE PÓLIZA DE SEGURO

Nosotros: _____, actuando en nombre y representación de **FINANCIERA FUNDESER, SOCIEDAD ANÓNIMA**, sociedad cuya existencia y representación acredita con los siguientes documentos: **A)** Escritura Pública Número Siete (07).- Constitución de Sociedad Anónima y Aprobación de Estatutos, 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 Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua; un testimonio de la cual se encuentra debidamente inscrito bajo el Número: cuarenta y seis mil ciento cuarenta y siete guión B cinco (46,147-B5), Página: cientos noventa y uno a cuatrocientos treinta y siete (191-437), Tomo: mil doscientos sesenta y cinco guión B cinco (1265-B5), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua.- **B)** Inscripción como Comerciante bajo el Número 83.364, Páginas 251/254, Tomo 132 del Libro Primero de Comerciantes del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua.- **C)** Escritura Pública Número Diecisiete, Protocolización de Documentos Relativos a Aceptación de Nombramiento de Directores y Vigilante de Financiera Fundeser, Sociedad Anónima, autorizada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del veintitrés de junio de dos mil catorce ante los oficios del notario Edmundo Castillo Salazar, un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número 25.541-B2, Páginas 132/142, Tomo 850-B2 del Libro de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **D)** Escritura Pública Número Veintiuno, Protocolización de Resolución para Iniciar Operaciones como Sociedad Financiera, autorizada en la ciudad de Managua, a la una de la tarde del seis de octubre de dos mil catorce, ante los oficios del notario Edmundo Castillo Salazar, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito bajo el Número veintiséis mil doscientos guión B dos (26,200-B2), Páginas ciento cincuenta y seis pleca ciento sesenta y uno (156/161), Tomo ochocientos cincuenta y ocho guión B dos (858-B2), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **E)** Escritura Pública Número ____ (____), Poder Especial, autorizado en la ciudad de Managua, a las ____ ante los oficios notariales de _____, del domicilio de _____ (a quien en lo sucesivo se denominará como **EL ACREEDOR o LA FINANCIERA**); y _____, mayor de edad, [estado civil], [profesión], [del domicilio de _____], cédula de identidad número _____ [_____] (a quien en lo sucesivo se denominará como **EL DEUDOR**) y _____ mayor de edad, [estado civil], [profesión], [del domicilio de _____], cédula de identidad número _____ [_____] (a quien en lo sucesivo se denominará como **EL GARANTE PRENDARIO**), hemos convenido en celebrar el presente **CONTRATO PRIVADO DE MUTUO GARANTIZADO CON PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL Y ENDOSO DE PÓLIZA DE SEGURO** el cual, se registrá de conformidad con las siguientes cláusulas:

PRIMERA: (APERTURA DE LINEA DE CREDITO REVOLVENTE): a) Monto y Moneda: EL DEUDOR confiesa que, a su solicitud, LA FINANCIERA ha puesto a su disposición una **LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE** de hasta **DIEZ MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$10,000.00)**, de la que podrá disponer, en dólares o córdobas, mediante cheques, retiros en efectivo, depósitos o transferencias bancarias, debiendo destinar dichos recursos exclusivamente para _____.- b) Plazo de Disposición de la Línea de Crédito: EL DEUDOR entiende y acepta que deberá hacer uso de los recursos puestos a su disposición bajo la presente línea de crédito durante los primeros [____] meses de

vigencia de este contrato, los cuales comenzará a contar a partir de su celebración; en consecuencia, una vez expirado este plazo de disposición, cualquier cantidad de dinero no utilizada por EL DEUDOR dejará de estar a su disposición; **c) Desembolsos**: EL DEUDOR podrá disponer del presente crédito mediante desembolsos parciales o totales que no excederán el monto arriba señalado.- EL DEUDOR podrá hacer uso de los fondos puestos a su disposición por LA FINANCIERA en forma revolvente, siempre y cuando los montos desembolsados hayan sido objeto de reintegro o pago en las fechas establecidas, **d) Montos Máximos y Mínimos**: EL DEUDOR podrá disponer de la presente línea mediante desembolsos por montos totales o parciales. En este último caso, dichos montos no podrán ser inferiores a _____ (US\$_____), o su equivalente en moneda nacional.- **d) Pagarés a la Orden**: Cada desembolso que LA FINANCIERA efectúe a favor de EL DEUDOR bajo la presente línea de crédito se documentará mediante un pagaré a la orden, que será librado por EL DEUDOR a favor de LA FINANCIERA.- Cada pagaré a la orden se sujetará al plazo, intereses y condiciones financieras establecidos en el cuerpo del mismo.- Es expresamente entendido y convenido que la emisión y entrega a LA FINANCIERA de los referidos pagarés a la orden tendrán un carácter instrumental, sirviendo únicamente para documentar el desembolso efectuado bajo esta línea de crédito, así como el plazo de pago y tasa de interés correspondiente.- Por lo tanto, en ningún caso la emisión de tales pagarés constituirá una obligación diferente a la contenida en el presente contrato, ni producirá la novación de las obligaciones o extinción de las garantías otorgadas a favor de LA FINANCIERA. Tal circunstancia se hará constar en el texto de cada pagaré a la orden que sea emitida a favor de LA FINANCIERA.-

SEGUNDA: (TASA DE COSTO EFECTIVO ANUAL): El costo financiero del presente crédito resulta de sumar los siguientes componentes siendo éstos las únicas cantidades que EL DEUDOR estará obligado a pagar: **I) Intereses**: EL DEUDOR reconocerá a favor de EL ACREEDOR, por el crédito recibido, una tasa de interés corriente anual y fija, que será calculada sobre saldo deudor.- El año se calculará sobre trescientos sesenta (360) días.- En caso de mora, la cual se producirá por el simple retraso en el cumplimiento de sus obligaciones, EL DEUDOR pagará a EL ACREEDOR, una tasa de interés moratorio anual, sobre saldo vencido, del cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés corriente pactada, sobre las sumas vencidas, contados desde el inicio de la mora hasta su total cumplimiento.- La tasa de interés corriente y moratoria será la establecida en cada Pagaré a la Orden emitido por EL DEUDOR a favor de EL ACREEDOR.- EL DEUDOR es advertido que incumplir el presente crédito origina mayores pagos de intereses y comisiones, además de ser reportado negativamente en la Central de Riesgos.- **II) Comisiones y Gastos**: EL DEUDOR es informado y acepta pagar, en forma adicional a las cuotas mensuales de capital e intereses arriba señaladas, las siguientes cantidades: **a) Comisión de Cierre**: una cantidad única equivalente al dos por ciento (2%) del monto del presente contrato, la cual será pagada por EL DEUDOR y será deducida del primer monto desembolsado a éste: **b) Gastos por afiliación a Póliza Colectiva de Seguro de Vida de Saldo Deudor**: en caso que el cliente optare por la afiliación a la póliza de vida colectiva de saldo deudor, una cantidad única de _____ (C\$_____), la cual será pagada por EL DEUDOR y deducida del primer monto desembolsado a éste.- El detalle de las tasas de interés corriente y moratoria, comisiones y gastos que correrán por cuenta de EL DEUDOR es el establecido en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** adjunto a este contrato (identificado como **ANEXO I**).- Adicionalmente EL DEUDOR reconocerá a EL ACREEDOR, los gastos legales que resultaren de la recuperación judicial, incluyendo costas procesales y honorarios legales.-

TERCERA: (MANTENIMIENTO DE VALOR): En caso que el presente crédito hubiere sido desembolsado, total o parcialmente, en moneda córdoba, EL DEUDOR entiende y acepta que el mismo

estará sujeto a mantenimiento de valor con respecto al dólar de los Estados Unidos de América. Por lo anterior, EL DEUDOR se obliga a pagar cualquier incremento en el pago que le corresponda por deslizamiento o devaluación que sufra la moneda córdoba con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, según tipo de cambio oficial establecido por el Banco Central de Nicaragua a la fecha del cumplimiento de cada pago pactado. El tipo de cambio oficial aplicado puede ser consultado, por EL DEUDOR, en la página web de dicha institución o en cualquiera de las sucursales de EL ACREEDOR.-

CUARTA: (PAGOS E IMPUTACIÓN DE PAGOS): a) Pagos: EL DEUDOR se obliga a pagar a LA FINANCIERA los montos de capital e intereses establecidos en cada Pagaré a la Orden emitido a favor de LA FINANCIERA en la fecha de pago establecida en cada Pagaré, la cual, en ningún caso podrá exceder el plazo de vigencia del presente contrato.- Conforme se establecerá más adelante, EL ACREEDOR podrá dar por terminado en forma anticipada el presente contrato, en cuyo caso cada pagaré será exigible en forma inmediata.- EL DEUDOR se obliga a pagar a LA FINANCIERA cada uno de los desembolsos efectuados por éste, en la moneda en que fueron otorgados.- De igual forma, es convenido que cualquier pago resultante del presente contrato deberá efectuarse en el domicilio de LA FINANCIERA o en cualquiera de sus sucursales en el territorio nacional, mediante pago en efectivo depósitos o transferencias bancarias que deberá hacer EL DEUDOR a la cuenta o cuentas que le señale LA FINANCIERA.- b) Imputación de Pagos: EL DEUDOR acepta que todo pago que efectúe a EL ACREEDOR bajo el presente crédito se imputará en el siguiente orden: i) gastos que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; ii) comisiones que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; iii) a los intereses moratorios que pudieran existir; e) a los intereses corrientes adeudados; iv) al mantenimiento de valor; v) a la amortización al principal.- En cualquier momento, EL DEUDOR tendrá derecho a solicitar a EL ACREEDOR información relativa al estado de cumplimiento del presente contrato, incluyendo la información de sus saldos deudores y de los conceptos a que se hayan aplicado los pagos efectuados por él.- En caso de duda o inconformidad sobre la correcta u oportuna aplicación de sus pagos, EL DEUDOR es invitado a formular su consulta, queja o reclamo en la sucursal de EL ACREEDOR donde celebró el presente contrato y/o efectúa ordinariamente sus pagos. Cada pago efectuado por EL DEUDOR se documentará con recibos emitidos por EL ACREEDOR.-

QUINTA: (ESTIPULACIONES ESPECIALES RESPECTO DEL PAGO): Es convenido: a) Pago Anticipado: Que EL DEUDOR, en cualquier momento, podrá efectuar pagos acelerados sobre los saldos deudores que deba pagar a EL ACREEDOR. De igual forma, EL DEUDOR podrá optar por la cancelación total y anticipada del presente crédito, sin sujeción a ningún tipo de penalización por parte de EL ACREEDOR. En tal supuesto, EL DEUDOR deberá pagar únicamente los intereses que se hubieren devengado a la fecha efectiva del pago.- b) Tributos: Que EL DEUDOR asume expresamente, a su cuenta y costa, cualquier tributo o carga existente o por existir que pudiere corresponder a LA FINANCIERA como consecuencia del crédito otorgado, lo cual no se aplicará a los pagos que ya hubiesen sido efectuados por EL DEUDOR.- Asimismo, EL DEUDOR renuncia a realizar o formular retenciones en los pagos de intereses o abonos al principal por razón de impuestos o cargas existentes o por existir que pudieren corresponder a LA FINANCIERA, asumiéndolos a su propia cuenta y costa.- EL DEUDOR se obliga a pagar cualquier tributo que se adeude en tal virtud ante la autoridad recaudadora o fiscal correspondiente, liberando a LA FINANCIERA de cualquier responsabilidad que pueda surgir del pago o retención en relación a dichos impuestos, tasas, retenciones o gravámenes aplicables. Para tales efectos, EL DEUDOR se obliga a presentar a LA FINANCIERA el comprobante de pago de cualquier impuesto, tasa, retención o gravamen aplicable en tal virtud; c) Certificación de

saldo deudor: Que para los efectos de ejecución, se estimará como título suficiente para acreditar o justificar el saldo deudor resultante de la presente línea de crédito revolvente, la certificación librada por el jefe de contabilidad de LA FINANCIERA o por un contador público autorizado designado por ésta.- Dicho documento hará fe, en el juicio respectivo para la fijación del saldo resultante a cargo de EL DEUDOR. Este contrato, junto con la certificación del Contador, son títulos ejecutivos, sin necesidad de reconocimiento de firma ni de requisito previo alguno; **d) Ejecución**: Que en caso de ejecución, LA FINANCIERA podrá reclamar, además de capital e intereses, corrientes y moratorios, los daños y perjuicios, las costas procesales y los gastos y honorarios judiciales o extrajudiciales; **e) Mérito Ejecutivo**: Que los documentos privados que se encuentren en poder de LA FINANCIERA traerán aparejada ejecución sin necesidad de previo reconocimiento judicial conforme a lo establecido en el artículo ochenta y tres de la Ley Número quinientos sesenta y uno (561), Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros.-

SEXTA: (OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN. AUTORIZACIÓN DE CONSULTA CENTRAL DE RIESGO): EL DEUDOR declara que es cierta la información suministrada a EL ACREEDOR en forma previa a la celebración de este contrato o durante la celebración del mismo y se obliga a proveer a EL ACREEDOR toda información relevante que le sea requerida por éste.- EL DEUDOR autoriza a EL ACREEDOR, en forma expresa y anticipada, sin necesidad de autorización ulterior, para dar a conocer a, o recibir de las Centrales de Riesgos autorizadas, presentes o futuras, información relacionada con el historial de pagos y comportamiento crediticio de EL DEUDOR y EL FIADOR-

SÉPTIMA: (PLAZO DEL CONTRATO DEL CREDITO): El plazo del presente contrato será de_____, contados a partir de la fecha de su celebración; por lo que el presente contrato expirará el día _____ de _____de dos mil_____, fecha que se fija para el cierre de este contrato y expiración de la Línea de Crédito Revolvente puesta a disposición de EL DEUDOR.- **a) Terminación por Vencimiento del Plazo**: Es expresamente convenido que al vencimiento del plazo del presente contrato, cualquier saldo deudor que sea en deber EL DEUDOR, de capital o intereses deberá ser cancelado.- **b) Terminación anticipada del Contrato**: Es expresamente convenido que, en caso que LA FINANCIERA decretare la terminación anticipada del presente contrato, por haber incurrido EL DEUDOR en las causales de incumplimiento contempladas en el mismo, cualquier saldo deudor que sea en deber EL DEUDOR será exigible en forma inmediata, independientemente de la fecha de exigibilidad de la obligación establecida en cada Pagaré a la Orden emitido a favor de LA FINANCIERA.-

OCTAVA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO): EL DEUDOR entiende y acepta que EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo del crédito 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, a juicio de EL ACREEDOR, afectare su

capacidad para honrar el presente contrato; **f)** Por no comunicar inmediatamente por escrito a EL ACREEDOR de cualquier circunstancia o hecho que, de acuerdo al buen juicio de EL ACREEDOR, pudiera tener un efecto adverso en la capacidad de pago de parte de EL DEUDOR, o en su habilidad de cumplir fielmente con todas las obligaciones contenidas en el presente contrato; **g)** Si hubieren claros indicios de operaciones inusuales o sospechosas realizadas por EL DEUDOR (inclusive con fondos propios) que induzcan a presumir la comisión del delito de lavado de dinero y de otras actividades ilícitas, incluida la del terrorismo; **h)** Si EL DEUDOR ocultare su domicilio o no pudiere ser localizado en el domicilio señalado, y/o cambiare la dirección de su domicilio y no fuere notificada la misma a EL ACREEDOR o, cuando habiendo informado sobre la nueva dirección, fuere imposible ubicarla; **i)** Si EL DEUDOR fuere privado de su libertad en ocasión de la investigación de delitos o faltas que afecten su capacidad de pago; **j)** Por deterioro de la solvencia económica de EL DEUDOR, motivado por adeudos contraídos que afecten su capacidad de pago; **k)** Por la negativa de EL DEUDOR a tomar y/o renovar la póliza requerida por EL ACREEDOR y/o endosarla en garantía a favor de éste, en su carácter de primer beneficiario de la misma; **l)** Por destrucción, deterioro o pérdida de la garantía real otorgada a EL ACREEDOR, si ésta no fuere sustituida por otra de igual valor a satisfacción de éste; **m)** Por la negativa de EL DEUDOR a exhibir el bien pignorado a requerimiento de EL ACREEDOR, para fines de inspección o avalúo; **n)** Por efectuar con terceros negocios jurídicos sobre los bienes pignorados sin el consentimiento del acreedor; **o)** Por la negativa de EL DEUDOR a permitir la inspección del bien pignorado a efectos de su inspección o avalúo.- Es expresamente convenido que EL DEUDOR estará asistido del mismo derecho para terminar unilateralmente el presente contrato, en caso que EL ACREEDOR incumpliere cualquiera de sus obligaciones establecidas en el mismo. En tal supuesto, EL DEUDOR deberá cancelar en forma inmediata el saldo deudor que hubiere a su cargo y que apareciere reflejado en la contabilidad de EL ACREEDOR, con los intereses devengados a la fecha y sin incurrir en ningún tipo de penalización por terminación anticipada del contrato.-

NOVENA: (DOMICILIO): EL DEUDOR para cualquier efecto jurídico, incluyendo cualquier acción prejudicial o judicial que deba promover EL ACREEDOR en su contra como consecuencia del incumplimiento del presente contrato, señala el siguiente domicilio: _____.- EL DEUDOR declara ser éste su lugar habitual de residencia y el que usa en todos sus contratos y negocios. EL DEUDOR acepta como válida cualquier notificación, judicial o extrajudicial, que le haga EL ACREEDOR en la última dirección de su domicilio señalada, así como cualquier notificación personal que se le efectúe en caso que no fuere localizado en la última dirección indicada.- EL DEUDOR entiende y acepta que el juez del domicilio arriba señalado será competente para conocer de las acciones que EL ACREEDOR promueva en su contra. En caso que la demanda excediere la cuantía del juez antes referido, deberá conocer el juez superior jerárquico de aquél, en atención a la cuantía y territorialidad de la demanda. Todo lo anterior, conforme lo establecido en el artículo ochenta y cuatro (84) de la Ley quinientos sesenta y uno (561), "Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros".- EL DEUDOR se obliga a notificar por escrito a EL ACREEDOR cualquier cambio de domicilio, en un plazo no mayor de tres días hábiles después de ocurrido éste.

DÉCIMA: PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL: Para garantizar el pago de los saldos deudores, intereses, comisiones, gastos, honorarios y costas procesales que pudieren resultar del presente contrato, [EL DEUDOR] [EL GARANTE DE LA PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL] constituye a favor de EL

ACREEDOR, **PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL** sobre los bienes muebles que identifica en forma individual en el **ANEXO II** de este contrato, el cual, debidamente suscrito por las partes contratantes, será tenido como parte integral e indivisible del presente contrato.- [EL DEUDOR] [EL GARANTE DE LA PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL], sin perjuicio de cualquier otra disposición que resultare de la ley, se obliga especialmente a: **i)** Conservar a nombre de EL ACREEDOR, la posesión del bien pignorado, estando obligado a realizar por su cuenta los servicios de mantenimiento y conservación a fin de mantenerlos en perfecto estado; **ii)** Abstenerse de desplazar o trasladar los bienes pignorados hacia un lugar distinto de donde se encuentran actualmente en explotación, siendo tal lugar el siguiente: _____; **iii)** Informar por escrito a EL ACREEDOR sobre cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien dado en garantía prendaria, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido tal evento; **iv)** Permitir inspecciones en el lugar donde se encontrare el bien pignorado y a cumplir con todas las medidas de control que EL ACREEDOR para asegurar el uso apropiado del bien pignorado; **v)** Abstenerse de celebrar cualquier tipo de contrato sobre el bien pignorado sin autorización previa y escrita de EL ACREEDOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; **vi)** Informar por escrito a EL ACREEDOR, en caso cambiare de domicilio, señalando la nueva dirección; **vii)** Reconocer que el privilegio de EL ACREEDOR se extiende a la indemnización proveniente en caso de expropiación o de siniestro; **viii)** Aceptar que la presente PRENDA AGRARIA o INDUSTRIAL se rija, supletoriamente, por la Ley especial en la materia.- **ix)** Asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción si procediere conforme a la ley; **x)** Que para los efectos de garantía de los intereses, gastos, honorarios y costas, el bien prendado responderá hasta por otro tanto del monto del límite del crédito; **xi)** Que para la ejecución se tendrá como justiprecio del mismo el valor que EL ACREEDOR PRENDARIO señalare, previa valoración de perito, hecho que deberá constar en el expediente; **xii)** Al derecho de pedir la reducción de la prenda por causa de abonos; **xiii)** Aceptar que EL ACREEDOR podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR, si al momento de la adjudicación el bien pignorado no cubre el monto adeudado; **xiv)** [EL DEUDOR] [EL GARANTE DE LA PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL], acepta en este acto el nombramiento que se le hace como depositario de los bienes pignorados, asumiendo expresamente todas las responsabilidades y deberes provenientes y consecuentes del ejercicio del cargo de depositario.-

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

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

DUODÉCIMA: (PÓLIZA DE SEGURO DE SEGURO DE VIDA DE SALDO DEUDOR): EL DEUDOR, para garantizar adicionalmente el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, se obliga a endosar en garantía –a favor de EL ACREEDOR- una Póliza de Seguro de Vida tomada con la Sociedad de Seguros de su entera elección (siempre que se ésta se encuentre debidamente autorizada, supervisada y regulada bajo las leyes nicaragüenses); quedando a opción de EL ACREEDOR aceptar la póliza y por un monto equivalente a la cantidad desembolsada originalmente bajo este contrato. Para tales efectos, EL ACREEDOR ofrece a EL DEUDOR las siguientes opciones: **a) Endoso de Póliza**: **Opción I**: Que EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR, por la cantidad equivalente al monto puesto a su disposición por éste bajo el presente contrato, presenta a éste la Póliza de Seguro de Vida que ha tomado directamente con la sociedad de seguros _____. Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato.- **Opción II**: Que EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR por la cantidad equivalente al monto desembolsado por éste bajo el presente contrato, decide hacer uso de la facilidad brindada por EL ACREEDOR, adhiriéndose a la póliza colectiva de seguro de vida que EL ACREEDOR ha contratado con la institución _____, para facilitar el cumplimiento de la presente obligación. Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, su afiliación a la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato. EL DEUDOR confiesa recibir en este acto los documentos relativos a la Póliza de Seguro a la que se adhirió voluntariamente descrita en el numeral precedente. Esta obligación de entrega de la póliza, sólo corre a cargo de EL ACREEDOR cuando EL DEUDOR no hubiere tomado directamente su propia póliza con su Sociedad de Seguros.- **Opción Elegida**: EL DEUDOR en este acto elige la opción [I] [II]; **b) Beneficiario**: Que EL DEUDOR deberá nombrar como primer y único beneficiario de dicha póliza, con carácter irrevocable, a EL ACREEDOR para que en caso de siniestro, la Sociedad de Seguros le pague directamente a EL ACREEDOR el saldo insoluto del presente contrato a la fecha del siniestro, sin necesidad de gestión alguna y/o autorización de EL DEUDOR; **c) Autorización para cobro del Seguro**: Que como

consecuencia del endoso de la Póliza de Seguro arriba indicada, EL ACREEDOR deberá quedar facultado en dicha Póliza para que, en caso de siniestro o muerte de EL DEUDOR, pueda aquél reclamar –como primer beneficiario-, el pago total de la indemnización hecha por la Sociedad de Seguros, mismo que será aplicado a la cancelación de las obligaciones pendientes de pago, resultantes del presente contrato. En caso que quedare un remanente, la Compañía Aseguradora, previa autorización de parte de EL ACREEDOR, podrá entregar el saldo a los segundos beneficiarios designados por EL DEUDOR en la Póliza; **d) Arreglos con la Aseguradora**: Que por lo anterior, EL ACREEDOR se constituye, en su carácter de primer beneficiario de la Póliza, en el único y exclusivo representante de EL DEUDOR para los efectos de reclamos y negociaciones con la Sociedad de Seguros, relativas al cumplimiento -por parte de la misma-, de los términos de la Póliza en mención; por lo que, desde este momento, EL DEUDOR acepta cualquier resolución que se derive de las gestiones de reclamo llevadas a efectos por EL ACREEDOR con la Sociedad de Seguros; **e) Costo de la Póliza**: **[Opción I**: En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción I, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza de seguro y de sus sucesivas renovaciones serán asumidas y pagada directamente por EL DEUDOR a la Sociedad de Seguros, entendiéndose que no formarán parte del presente financiamiento]. **[Opción II**: En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción II, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza será el establecido en la cláusula segunda de este contrato; **f) Negativa de la Asegurador**: Que la negativa de la Sociedad Aseguradora a aceptar la cesión o endoso de la póliza dada en garantía a EL ACREEDOR, facultará a éste a dar por terminado anticipadamente el presente contrato y a exigir la cancelación inmediata de las obligaciones pendientes de pago.

DÉCIMA TERCERA: (ESTIPULACIONES GENERALES): Las partes contratantes convienen: **a) Anulación Parcial**: EL DEUDOR acepta que la eventual nulidad judicial de alguna cláusula del presente contrato no invalidará el resto del contrato ni será impedimento para exigir el cumplimiento de las obligaciones o la ejecución de las garantías contenidas en el mismo; **b) No Renuncia de Derechos**: EL DEUDOR acepta que el hecho de que EL ACREEDOR no exija el exacto cumplimiento de las obligaciones pactadas en este contrato, no implica, ni podrá reputarse, como una modificación, aceptación o renuncia a los términos, condiciones y derechos aquí acordados; **c) Enmiendas**: El presente contrato no podrá ser modificado unilateralmente por ninguna de las partes contratantes. Asimismo, en ningún caso se producirá la enmienda tácita del presente contrato requiriéndose de un acuerdo expreso y escrito, el cual, deberá contener un nuevo y detallado calendario de pago, en caso que la enmienda contractual afectare el existente; **d) Reclamos**: EL DEUDOR confiesa haber sido informado del derecho legal que le asiste para presentar reclamos a EL ACREEDOR por los servicios financieros brindados por éste, y a obtener respuestas oportunas por reclamos derivados de cobros indebidos o por las disposiciones contenidas en las leyes y regulaciones pertinentes, así como en el presente contrato. En caso de no obtener respuesta oportuna o favorable de EL ACREEDOR, Contacto para reclamo con EL ACREEDOR: _____.-EL DEUDOR podrá presentar su reclamo administrativo ante la dirección de atención a las personas usuarias de servicios financieros de la Superintendencia de Bancos (SIBOIF), órgano regulador y supervisor de EL ACREEDOR. Contacto para reclamo ante (SIBOIF): _____ (teléfono, dirección física y electrónica); **e) Cesión**: Que en cualquier momento el presente crédito podrá ser cedido por EL ACREEDOR, en garantía o en propiedad, a favor de cualquier persona, natural o jurídica, sin necesidad de notificar notarialmente a EL DEUDOR ni de obtener su consentimiento. Sin perjuicio de lo anterior, es expresamente entendido y convenido: i) que en caso de cesión de este crédito bastará una simple

comunicación escrita por parte de EL ACREEDOR; ii) que en ningún caso dicha cesión modificará los términos y condiciones del presente contrato; iii) que pendiente la comunicación que se haga a EL DEUDOR cualquier pago que éste efectúe al acreedor original se tendrá por bueno y tendrá un efecto liberatorio.-

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

DÉCIMA QUINTA: (LEY APLICABLE): El presente crédito se regirá supletoriamente por la Ley número quinientos sesenta y uno (No. 561), "Ley General de Bancos Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, por ser EL ACREEDOR una institución financiera debidamente registrada ante la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF). Adicionalmente, el presente crédito se regirá por la Ley No. 842, "Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias", su Reglamento y normas regulatorias conducentes dictadas por la SIBOIF.

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

DÉCIMA SÉPTIMA: (ACEPTACION): Que en el carácter con que comparecen aceptan los términos y condiciones, obligaciones y estipulaciones contenidas en las cláusulas precedentes, así como las garantías otorgadas a favor de EL ACREEDOR.-

Por EL ACREEDOR

Por EL DEUDOR

Por EL GARANTE PRENDARIO

CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE
CON GARANTÍA DE PRENDA COMERCIAL Y ENDOSO DE PÓLIZA DE SEGURO

Nosotros: _____, actuando en nombre y representación de **FINANCIERA FUNDESER, SOCIEDAD ANÓNIMA**, sociedad cuya existencia y representación acredita con los siguientes documentos: **A)** Escritura Pública Número Siete (07).- Constitución de Sociedad Anónima y Aprobación de Estatutos, 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 Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua; un testimonio de la cual se encuentra debidamente inscrito bajo el Número: cuarenta y seis mil ciento cuarenta y siete guión B cinco (46,147-B5), Página: cientos noventa y uno a cuatrocientos treinta y siete (191-437), Tomo: mil doscientos sesenta y cinco guión B cinco (1265-B5), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua.- **B)** Inscripción como Comerciante bajo el Número 83.364, Páginas 251/254, Tomo 132 del Libro Primero de Comerciantes del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua.- **C)** Escritura Pública Número Diecisiete, Protocolización de Documentos Relativos a Aceptación de Nombramiento de Directores y Vigilante de Financiera Fundeser, Sociedad Anónima, autorizada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del veintitrés de junio de dos mil catorce ante los oficios del notario Edmundo Castillo Salazar, un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número 25.541-B2, Páginas 132/142, Tomo 850-B2 del Libro de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **D)** Escritura Pública Número Veintiuno, Protocolización de Resolución para Iniciar Operaciones como Sociedad Financiera, autorizada en la ciudad de Managua, a la una de la tarde del seis de octubre de dos mil catorce, ante los oficios del notario Edmundo Castillo Salazar, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito bajo el Número veintiséis mil doscientos guión B dos (26,200-B2), Páginas ciento cincuenta y seis pleca ciento sesenta y uno (156/161), Tomo ochocientos cincuenta y ocho guión B dos (858-B2), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **E)** Escritura Pública Número ____ (____), Poder Especial, autorizado en la ciudad de Managua, a las ____ ante los oficios notariales de _____, del domicilio de _____ (a quien en lo sucesivo se denominará como **EL ACREEDOR o LA FINANCIERA**); y _____, mayor de edad, [estado civil], [profesión], [del domicilio de _____], cédula de identidad número _____ [_____] (a quien en lo sucesivo se denominará como **EL DEUDOR**) y _____ mayor de edad, [estado civil], [profesión], [del domicilio de _____], cédula de identidad número _____ [_____] (a quien en lo sucesivo se denominará como **EL GARANTE PRENDARIO**), hemos convenido en celebrar el presente **CONTRATO PRIVADO DE MUTUO GARANTIZADO CON PRENDA AGRARIA O INDUSTRIAL Y ENDOSO DE PÓLIZA DE SEGURO** el cual, se registrará de conformidad con las siguientes cláusulas:

PRIMERA: (APERTURA DE LINEA DE CREDITO REVOLVENTE): a) Monto y Moneda: EL DEUDOR confiesa que, a su solicitud, LA FINANCIERA ha puesto a su disposición una **LÍNEA DE CRÉDITO**

REVOLVENTE de hasta **DIEZ MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$10,000.00)**, de la que podrá disponer, en dólares o córdobas, mediante cheques, retiros en efectivo, depósitos o transferencias bancarias, debiendo destinar dichos recursos exclusivamente para _____.- **b) Plazo de Disposición de la Línea de Crédito:** EL DEUDOR entiende y acepta que deberá hacer uso de los recursos puestos a su disposición bajo la presente línea de crédito durante los primeros [_____] meses de vigencia de este contrato, los cuales comenzará a contar a partir de su celebración; en consecuencia, una vez expirado este plazo de disposición, cualquier cantidad de dinero no utilizada por EL DEUDOR dejará de estar a su disposición; **c) Desembolsos:** EL DEUDOR podrá disponer del presente crédito mediante desembolsos parciales o totales que no excederán el monto arriba señalado.- EL DEUDOR podrá hacer uso de los fondos puestos a su disposición por LA FINANCIERA en forma revolvente, siempre y cuando los montos desembolsados hayan sido objeto de reintegro o pago en las fechas establecidas, **d) Montos Máximos y Mínimos:** EL DEUDOR podrá disponer de la presente línea mediante desembolsos por montos totales o parciales. En este último caso, dichos montos no podrán ser inferiores a _____ (US\$_____), o su equivalente en moneda nacional.- **e) Pagarés a la Orden:** Cada desembolso que LA FINANCIERA efectúe a favor de EL DEUDOR bajo la presente línea de crédito se documentará mediante un pagaré a la orden, que será librado por EL DEUDOR a favor de LA FINANCIERA.- Cada pagaré a la orden se sujetará al plazo, intereses y condiciones financieras establecidos en el cuerpo del mismo.- Es expresamente entendido y convenido que la emisión y entrega a LA FINANCIERA de los referidos pagarés a la orden tendrán un carácter instrumental, sirviendo únicamente para documentar el desembolso efectuado bajo esta línea de crédito, así como el plazo de pago y tasa de interés correspondiente.- Por lo tanto, en ningún caso la emisión de tales pagarés constituirá una obligación diferente a la contenida en el presente contrato, ni producirá la novación de las obligaciones o extinción de las garantías otorgadas a favor de LA FINANCIERA. Tal circunstancia se hará constar en el texto de cada pagaré a la orden que sea emitida a favor de LA FINANCIERA.-

SEGUNDA: (TASA DE COSTO EFECTIVO ANUAL): El costo financiero del presente crédito resulta de sumar los siguientes componentes siendo éstos las únicas cantidades que EL DEUDOR estará obligado a pagar: **I) Intereses:** EL DEUDOR reconocerá a favor de EL ACREEDOR, por el crédito recibido, una tasa de interés corriente anual y fija, que será calculada sobre saldo deudor.- El año se calculará sobre trescientos sesenta (360) días.- En caso de mora, la cual se producirá por el simple retraso en el cumplimiento de sus obligaciones, EL DEUDOR pagará a EL ACREEDOR, una tasa de interés moratorio anual, sobre saldo vencido, del cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés corriente pactada, sobre las sumas vencidas, contados desde el inicio de la mora hasta su total cumplimiento.- La tasa de interés corriente y moratoria será la establecida en cada Pagaré a la Orden emitido por EL DEUDOR a favor de EL ACREEDOR.- EL DEUDOR es advertido que incumplir el presente crédito origina mayores pagos de intereses y comisiones, además de ser reportado negativamente en la Central de Riesgos.- **II) Comisiones y Gastos:** EL DEUDOR es informado y acepta pagar, en forma adicional a las cuotas mensuales de capital e intereses arriba señaladas, las siguientes cantidades: **a) Comisión de Cierre:** una cantidad única equivalente al dos por ciento (2%) del monto de la presente línea de crédito, la cual será pagada por EL DEUDOR y deducida del primer monto desembolsado a éste: **b) Gastos por afiliación a Póliza Colectiva de Seguro de Vida de Saldo Deudor:** en caso que el cliente optará por la afiliación a la póliza de vida colectiva de saldo deudor, una cantidad única de _____ (C\$_____), la cual será pagada por EL DEUDOR y deducida del primer monto desembolsado a éste.- El detalle de las tasas de interés corriente y moratoria, comisiones y gastos que correrán por cuenta de EL DEUDOR es el establecido en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** adjunto a este contrato (identificado como **ANEXO I**).-

Adicionalmente EL DEUDOR reconocerá a EL ACREEDOR, los gastos legales que resultaren de la recuperación judicial, incluyendo costas procesales y honorarios legales.-

TERCERA: (MANTENIMIENTO DE VALOR): En caso que el presente crédito hubiere sido desembolsado, total o parcialmente, en moneda córdoba, EL DEUDOR entiende y acepta que el mismo estará sujeto a mantenimiento de valor con respecto al dólar de los Estados Unidos de América. Por lo anterior, EL DEUDOR se obliga a pagar cualquier incremento en el pago que le corresponda por deslizamiento o devaluación que sufra la moneda córdoba con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, según tipo de cambio oficial establecido por el Banco Central de Nicaragua a la fecha del cumplimiento de cada pago pactado. El tipo de cambio oficial aplicado puede ser consultado, por EL DEUDOR, en la página web de dicha institución o en cualquiera de las sucursales de EL ACREEDOR.-

CUARTA: (PAGOS E IMPUTACIÓN DE PAGOS): **a) Pagos:** EL DEUDOR se obliga a pagar a LA FINANCIERA los montos de capital e intereses establecidos en cada Pagaré a la Orden emitido a favor de LA FINANCIERA en la fecha de pago establecida en cada Pagaré, la cual, en ningún caso podrá exceder el plazo de vigencia del presente contrato.- Conforme se establecerá más adelante, EL ACREEDOR podrá dar por terminado en forma anticipada el presente contrato, en cuyo caso cada pagaré será exigible en forma inmediata.- EL DEUDOR se obliga a pagar a LA FINANCIERA cada uno de los desembolsos efectuados por éste, en la moneda en que fueron otorgados.- De igual forma, es convenido que cualquier pago resultante del presente contrato deberá efectuarse en el domicilio de LA FINANCIERA o en cualquiera de sus sucursales en el territorio nacional, mediante pago en efectivo depósitos o transferencias bancarias que deberá hacer EL DEUDOR a la cuenta o cuentas que le señale LA FINANCIERA.- **b) Imputación de Pagos:** EL DEUDOR acepta que todo pago que efectúe a EL ACREEDOR bajo el presente crédito se imputará en el siguiente orden: **i)** gastos que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **ii)** comisiones que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **iii)** a los intereses moratorios que pudieran existir; **e)** a los intereses corrientes adeudados; **iv)** al mantenimiento de valor; **v)** a la amortización al principal.- En cualquier momento, EL DEUDOR tendrá derecho a solicitar a EL ACREEDOR información relativa al estado de cumplimiento del presente contrato, incluyendo la información de sus saldos deudores y de los conceptos a que se hayan aplicado los pagos efectuados por él.- En caso de duda o inconformidad sobre la correcta u oportuna aplicación de sus pagos, EL DEUDOR es invitado a formular su consulta, queja o reclamo en la sucursal de EL ACREEDOR donde celebró el presente contrato y/o efectúa ordinariamente sus pagos. Cada pago efectuado por EL DEUDOR se documentará con recibos emitidos por EL ACREEDOR.-

QUINTA: (ESTIPULACIONES ESPECIALES RESPECTO DEL PAGO): Es convenido: **a) Pago Anticipado:** Que EL DEUDOR, en cualquier momento, podrá efectuar pagos acelerados sobre los saldos deudores que deba pagar a EL ACREEDOR. De igual forma, EL DEUDOR podrá optar por la cancelación total y anticipada del presente crédito, sin sujeción a ningún tipo de penalización por parte de EL ACREEDOR. En tal supuesto, EL DEUDOR deberá pagar únicamente los intereses que se hubieren devengado a la fecha efectiva del pago.- **b) Tributos:** Que EL DEUDOR asume expresamente, a su cuenta y costa, cualquier tributo o carga existente o por existir que pudiere corresponder a LA FINANCIERA como consecuencia del crédito otorgado, lo cual no se aplicará a los pagos que ya hubiesen sido efectuados por EL DEUDOR.- Asimismo, EL DEUDOR renuncia a realizar o formular retenciones en los pagos de intereses o abonos al principal por razón de impuestos o cargas existentes o por existir que pudieren corresponder a LA FINANCIERA, asumiéndolos a su propia cuenta y costa.-

EL DEUDOR se obliga a pagar cualquier tributo que se adeude en tal virtud ante la autoridad recaudadora o fiscal correspondiente, liberando a LA FINANCIERA de cualquier responsabilidad que pueda surgir del pago o retención en relación a dichos impuestos, tasas, retenciones o gravámenes aplicables. Para tales efectos, EL DEUDOR se obliga a presentar a LA FINANCIERA el comprobante de pago de cualquier impuesto, tasa, retención o gravamen aplicable en tal virtud; **c) Certificación de saldo deudor**: Que para los efectos de ejecución, se estimará como título suficiente para acreditar o justificar el saldo deudor resultante de la presente línea de crédito revolvente, la certificación librada por el jefe de contabilidad de LA FINANCIERA o por un contador público autorizado designado por ésta.- Dicho documento hará fe, en el juicio respectivo para la fijación del saldo resultante a cargo de EL DEUDOR. Este contrato, junto con la certificación del Contador, son títulos ejecutivos, sin necesidad de reconocimiento de firma ni de requisito previo alguno; **d) Ejecución**: Que en caso de ejecución, LA FINANCIERA podrá reclamar, además de capital e intereses, corrientes y moratorios, los daños y perjuicios, las costas procesales y los gastos y honorarios judiciales o extrajudiciales; **e) Mérito Ejecutivo**: Que los documentos privados que se encuentren en poder de LA FINANCIERA traerán aparejada ejecución sin necesidad de previo reconocimiento judicial conforme a lo establecido en el artículo ochenta y tres de la Ley Número quinientos sesenta y uno (561), Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros.-

SEXTA: (OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN. AUTORIZACIÓN DE CONSULTA CENTRAL DE RIESGO): EL DEUDOR declara que es cierta la información suministrada a EL ACREEDOR en forma previa a la celebración de este contrato o durante la celebración del mismo y se obliga a proveer a EL ACREEDOR toda información relevante que le sea requerida por éste.- EL DEUDOR autoriza a EL ACREEDOR, en forma expresa y anticipada, sin necesidad de autorización ulterior, para dar a conocer a, o recibir de las Centrales de Riesgos autorizadas, presentes o futuras, información relacionada con el historial de pagos y comportamiento crediticio de EL DEUDOR y EL FIADOR.-

SÉPTIMA: (PLAZO DEL CONTRATO DEL CREDITO): El plazo del presente contrato será de _____, contados a partir de la fecha de su celebración; por lo que el presente contrato expirará el día _____ de _____ de dos mil _____, fecha que se fija para el cierre de este contrato y expiración de la Línea de Crédito Revolvente puesta a disposición de EL DEUDOR.- **a) Terminación por Vencimiento del Plazo**: Es expresamente convenido que al vencimiento del plazo del presente contrato, cualquier saldo deudor que sea en deber EL DEUDOR, de capital o intereses deberá ser cancelado.- **b) Terminación anticipada del Contrato**: Es expresamente convenido que, en caso que LA FINANCIERA decretare la terminación anticipada del presente contrato, por haber incurrido EL DEUDOR en las causales de incumplimiento contempladas en el mismo, cualquier saldo deudor que sea en deber EL DEUDOR será exigible en forma inmediata, independientemente de la fecha de exigibilidad de la obligación establecida en cada Pagaré a la Orden emitido a favor de LA FINANCIERA.-

OCTAVA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO): EL DEUDOR entiende y acepta que EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo del crédito aquí otorgado y exigir el inmediato y total pago de la suma adeudada, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, pudiendo reclamar el pago total de lo adeudado, los daños y perjuicios, los gastos, trámites y honorarios causados para hacerle cumplir con sus obligaciones, en caso que EL DEUDOR cayere en una o varias de las siguientes situaciones: **a)** En caso de mora o incumplimiento de cualquier obligación bajo el presente contrato; **b)** Por cualquier declaración hecha por EL DEUDOR a EL ACREEDOR que resultare ser falsa, engañosa

o maliciosa; **c)** Por destinar los fondos desembolsados por EL ACREEDOR para fines distintos de los establecidos en este contrato o para la comisión de cualquier actividad ilícita, incluyendo lavado de dinero y/o financiamiento al terrorismo; **d)** Por quiebra, insolvencia o concurso de acreedores de EL DEUDOR; **e)** Por el mero hecho de que un tercero entablare ejecución judicial en contra de EL DEUDOR y dicha ejecución, a juicio de EL ACREEDOR, afectare su capacidad para honrar el presente contrato; **f)** Por no comunicar inmediatamente por escrito a EL ACREEDOR de cualquier circunstancia o hecho que, de acuerdo al buen juicio de EL ACREEDOR, pudiera tener un efecto adverso en la capacidad de pago de parte de EL DEUDOR, o en su habilidad de cumplir fielmente con todas las obligaciones contenidas en el presente contrato; **g)** Si hubieren claros indicios de operaciones inusuales o sospechosas realizadas por EL DEUDOR (inclusive con fondos propios) que induzcan a presumir la comisión del delito de lavado de dinero y de otras actividades ilícitas, incluida la del terrorismo; **h)** Si EL DEUDOR ocultare su domicilio o no pudiere ser localizado en el domicilio señalado, y/o cambiare la dirección de su domicilio y no fuere notificada la misma a EL ACREEDOR o, cuando habiendo informado sobre la nueva dirección, fuere imposible ubicarla; **i)** Si EL DEUDOR fuere privado de su libertad en ocasión de la investigación de delitos o faltas que afecten su capacidad de pago; **j)** Por deterioro de la solvencia económica de EL DEUDOR, motivado por adeudos contraídos que afecten su capacidad de pago; **k)** Por la negativa de EL DEUDOR a tomar y/o renovar la póliza requerida por EL ACREEDOR y/o endosarla en garantía a favor de éste, en su carácter de primer beneficiario de la misma; **l)** Por destrucción, deterioro o pérdida de la garantía real otorgada a EL ACREEDOR, si ésta no fuere sustituida por otra de igual valor a satisfacción de éste; **m)** Por la negativa de EL DEUDOR a exhibir el bien pignorado a requerimiento de EL ACREEDOR, para fines de inspección o avalúo; **n)** Por efectuar con terceros negocios jurídicos sobre los bienes pignorados sin el consentimiento del acreedor; **o)** Por la negativa de EL DEUDOR a permitir la inspección del bien pignorado a efectos de su inspección o avalúo.- Es expresamente convenido que EL DEUDOR estará asistido del mismo derecho para terminar unilateralmente el presente contrato, en caso que EL ACREEDOR incumpliere cualquiera de sus obligaciones establecidas en el mismo. En tal supuesto, EL DEUDOR deberá cancelar en forma inmediata el saldo deudor que hubiere a su cargo y que apareciere reflejado en la contabilidad de EL ACREEDOR, con los intereses devengados a la fecha y sin incurrir en ningún tipo de penalización por terminación anticipada del contrato.-

NOVENA: (DOMICILIO): EL DEUDOR para cualquier efecto jurídico, incluyendo cualquier acción prejudicial o judicial que deba promover EL ACREEDOR en su contra como consecuencia del incumplimiento del presente contrato, señala el siguiente domicilio: _____.- EL DEUDOR declara ser éste su lugar habitual de residencia y el que usa en todos sus contratos y negocios. EL DEUDOR acepta como válida cualquier notificación, judicial o extrajudicial, que le haga EL ACREEDOR en la última dirección de su domicilio señalada, así como cualquier notificación personal que se le efectúe en caso que no fuere localizado en la última dirección indicada.- EL DEUDOR entiende y acepta que el juez del domicilio arriba señalado será competente para conocer de las acciones que EL ACREEDOR promueva en su contra. En caso que la demanda excediere la cuantía del juez antes referido, deberá conocer el juez superior jerárquico de aquél, en atención a la cuantía y territorialidad de la demanda. Todo lo anterior, conforme lo establecido en el artículo ochenta y cuatro (84) de la Ley quinientos sesenta y uno (561), "Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros".- EL DEUDOR se obliga a notificar por escrito a EL

ACREEDOR cualquier cambio de domicilio, en un plazo no mayor de tres días hábiles después de ocurrido éste.

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

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

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

DUODÉCIMA: (PÓLIZA DE SEGURO DE SEGURO DE VIDA DE SALDO DEUDOR): EL DEUDOR, para garantizar adicionalmente el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, se obliga a endosar en garantía –a favor de EL ACREEDOR- una Póliza de Seguro de Vida tomada con la Sociedad de Seguros de su entera elección (siempre que se ésta se encuentre debidamente autorizada, supervisada y regulada bajo las leyes nicaragüenses); quedando a opción de EL ACREEDOR aceptar la póliza y por un monto equivalente a la cantidad desembolsada originalmente bajo este contrato. Para tales efectos, EL ACREEDOR ofrece a EL DEUDOR las siguientes opciones: **a) Endoso de Póliza**: **Opción I**: Que EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR, por la cantidad equivalente al monto puesto a su disposición por éste bajo el presente contrato, presenta a éste la Póliza de Seguro de Vida que ha tomado directamente con la sociedad de seguros _____ . Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato.- **Opción II**: Que EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR por la cantidad equivalente al monto desembolsado por éste bajo el presente contrato, decide hacer uso de la facilidad brindada por EL ACREEDOR, adhiriéndose a la póliza colectiva de seguro de vida que EL ACREEDOR ha contratado con la institución _____ , para facilitar el cumplimiento de la presente obligación. Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, su afiliación a la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato. EL DEUDOR confiesa recibir en este acto los documentos relativos a la Póliza de Seguro a la que se adhirió voluntariamente descrita en el numeral precedente. Esta obligación de entrega de la póliza, sólo corre a cargo de EL ACREEDOR cuando EL DEUDOR no hubiere tomado directamente su propia póliza con su Sociedad de Seguros.- **Opción Elegida**: EL DEUDOR en este acto elige la opción [I] [II]; **b) Beneficiario**: Que EL

DEUDOR deberá nombrar como primer y único beneficiario de dicha póliza, con carácter irrevocable, a EL ACREEDOR para que en caso de siniestro, la Sociedad de Seguros le pague directamente a EL ACREEDOR el saldo insoluto del presente contrato a la fecha del siniestro, sin necesidad de gestión alguna y/o autorización de EL DEUDOR; **c) Autorización para cobro del Seguro**: Que como consecuencia del endoso de la Póliza de Seguro arriba indicada, EL ACREEDOR deberá quedar facultado en dicha Póliza para que, en caso de siniestro o muerte de EL DEUDOR, pueda aquél reclamar –como primer beneficiario-, el pago total de la indemnización hecha por la Sociedad de Seguros, mismo que será aplicado a la cancelación de las obligaciones pendientes de pago, resultantes del presente contrato. En caso que quedare un remanente, la Compañía Aseguradora, previa autorización de parte de EL ACREEDOR, podrá entregar el saldo a los segundos beneficiarios designados por EL DEUDOR en la Póliza; **d) Arreglos con la Aseguradora**: Que por lo anterior, EL ACREEDOR se constituye, en su carácter de primer beneficiario de la Póliza, en el único y exclusivo representante de EL DEUDOR para los efectos de reclamos y negociaciones con la Sociedad de Seguros, relativas al cumplimiento -por parte de la misma-, de los términos de la Póliza en mención; por lo que, desde este momento, EL DEUDOR acepta cualquier resolución que se derive de las gestiones de reclamo llevadas a efectos por EL ACREEDOR con la Sociedad de Seguros; **e) Costo de la Póliza**: **[Opción I**: En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción I, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza de seguro y de sus sucesivas renovaciones serán asumidas y pagada directamente por EL DEUDOR a la Sociedad de Seguros, entendiéndose que no formarán parte del presente financiamiento]. **[Opción II**: En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción II, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza será el establecido en la cláusula segunda de este contrato; **f) Negativa de la Aseguradora**: Que la negativa de la Sociedad Aseguradora a aceptar la cesión o endoso de la póliza dada en garantía a EL ACREEDOR, facultará a éste a dar por terminado anticipadamente el presente contrato y a exigir la cancelación inmediata de las obligaciones pendientes de pago.-

DÉCIMA TERCERA: (ESTIPULACIONES GENERALES): Las partes contratantes convienen: **a) Anulación Parcial**: EL DEUDOR acepta que la eventual nulidad judicial de alguna cláusula del presente contrato no invalidará el resto del contrato ni será impedimento para exigir el cumplimiento de las obligaciones o la ejecución de las garantías contenidas en el mismo; **b) No Renuncia de Derechos**: EL DEUDOR acepta que el hecho de que EL ACREEDOR no exija el exacto cumplimiento de las obligaciones pactadas en este contrato, no implica, ni podrá reputarse, como una modificación, aceptación o renuncia a los términos, condiciones y derechos aquí acordados; **c) Enmiendas**: El presente contrato no podrá ser modificado unilateralmente por ninguna de las partes contratantes. Asimismo, en ningún caso se producirá la enmienda tácita del presente contrato requiriéndose de un acuerdo expreso y escrito, el cual, deberá contener un nuevo y detallado calendario de pago, en caso que la enmienda contractual afectare el existente; **d) Reclamos**: EL DEUDOR confiesa haber sido informado del derecho legal que le asiste para presentar reclamos a EL ACREEDOR por los servicios financieros brindados por éste, y a obtener respuestas oportunas por reclamos derivados de cobros indebidos o por las disposiciones contenidas en las leyes y regulaciones pertinentes, así como en el presente contrato. En caso de no obtener respuesta oportuna o favorable de EL ACREEDOR, Contacto para reclamo con EL ACREEDOR: _____.-EL DEUDOR podrá presentar su reclamo administrativo ante la dirección de atención a las personas usuarias de servicios financieros de la Superintendencia de Bancos (SIBOIF), órgano regulador y supervisor de EL ACREEDOR. Contacto para reclamo ante (SIBOIF): _____ (teléfono, dirección

física y electrónica); **e) Cesión:** Que en cualquier momento el presente crédito podrá ser cedido por EL ACREEDOR, en garantía o en propiedad, a favor de cualquier persona, natural o jurídica, sin necesidad de notificar notarialmente a EL DEUDOR ni de obtener su consentimiento. Sin perjuicio de lo anterior, es expresamente entendido y convenido: i) que en caso de cesión de este crédito bastará una simple comunicación escrita por parte de EL ACREEDOR; ii) que en ningún caso dicha cesión modificará los términos y condiciones del presente contrato; iii) que pendiente la comunicación que se haga a EL DEUDOR cualquier pago que éste efectúe al acreedor original se tendrá por bueno y tendrá un efecto liberatorio.-

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

DÉCIMA QUINTA: (LEY APLICABLE): El presente crédito se registrará supletoriamente por la Ley número quinientos sesenta y uno (No. 561), "Ley General de Bancos Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, por ser EL ACREEDOR una institución financiera debidamente registrada ante la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF). Adicionalmente, el presente crédito se registrará por la Ley No. 842, "Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias", su Reglamento y normas regulatorias conducentes dictadas por la SIBOIF.

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

DÉCIMA SÉPTIMA: (ACEPTACION): Que en el carácter con que comparecen aceptan los términos y condiciones, obligaciones y estipulaciones contenidas en las cláusulas precedentes, así como las garantías otorgadas a favor de EL ACREEDOR.-

Por EL ACREEDOR

Por EL DEUDOR

Por EL GARANTE PRENDARIO

ESCRITURA NÚMERO ____ (____): CONTRATO DE LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE CON GARANTÍA HIPOTECARIA Y ENDOSOS DE PÓLIZAS DE SEGURO.- En la ciudad de Managua, a las _____ de la _____ del _____ del dos mil quince.- **ANTE MÍ:** _____, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, de este domicilio y residencia, autorizado para ejercer el notariado por la Corte Suprema de Justicia durante el quinquenio que vencerá el día _____ de _____ del año dos mil _____, comparecen los señores: _____, _____ y _____.- El suscrito notario da fe de conocer a los comparecientes y que estos tienen, a su juicio, la capacidad civil para obligarse y contratar, en especial, para la celebración del presente acto, en el que comparecen en la forma siguiente: **I) El señor _____ actúa nombre y representación de la entidad denominada “FINANCIERA FUNDESER, SOCIEDAD ANÓNIMA”,** lo que me demuestra con los siguientes documentos que acreditan la existencia de la Sociedad y su personería y son: **A) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO SIETE (07).- CONSTITUCIÓN DE SOCIEDAD ANÓNIMA Y APROBACIÓN DE ESTATUTOS,** que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, República de Nicaragua, a las doce del mediodía del diecisiete de febrero del año dos mil catorce, ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua; un testimonio de la cual se encuentra debidamente inscrito bajo el Número: cuarenta y seis mil ciento cuarenta y siete guión B cinco (46,147-B5), Página: cientos noventa y uno a cuatrocientos treinta y siete (191-437), Tomo: mil doscientos sesenta y cinco guión B cinco (1265-B5), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **B) INSCRIPCIÓN REGISTRAL COMO COMERCIANTE,** que doy fe de tener a la vista, inscrita bajo el Número ochenta y tres mil trescientos sesenta y cuatro (83.364); Páginas doscientos cincuenta y uno pleca doscientos cincuenta y cinco (251/255); Tomo ciento veintitrés (123) del Libro Primero de Comerciantes; **C) INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE JUNTA DIRECTIVA,** que doy fe de tener a la vista, mediante Escritura Pública Número Diecisiete, Protocolización de Documentos Relativos a Aceptación de Nombramiento de Directores y Vigilante de Financiera Fundeser, Sociedad Anónima, autorizada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del veintitrés de junio de dos mil catorce ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua, un testimonio de la cual se encuentra inscrito bajo el Número 25.541-B2, Páginas 132/142, Tomo 850-B2 del Libro de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **D) ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO VEINTIUNO, PROTOCOLIZACIÓN DE RESOLUCIÓN DE AUTORIZACIÓN PARA INICIAR OPERACIONES COMO SOCIEDAD FINANCIERA,** que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Managua, a la una de la tarde del seis de octubre de dos mil catorce, ante los oficios notariales del notario Licenciado Edmundo Castillo Salazar, del domicilio y residencia de Managua, cuyo primer testimonio se encuentra inscrito bajo el Número veintiséis mil doscientos guión B dos (26,200-B2), Páginas ciento cincuenta y seis pleca ciento sesenta y uno (156/161), Tomo ochocientos cincuenta y ocho guión B dos (858-B2), del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **E) 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 y será denominado en lo sucesivo de este instrumento público como **EL DEUDOR**; **III)** El señor ____, actúa en su propio nombre y representación y será denominado en lo sucesivo de este instrumento público como **EL GARANTE HIPOTECARIO**.- El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista los documentos con que los comparecientes acreditan su personería y que éstos les facultan en forma amplia y suficiente para la celebración del presente acto, toda vez que no existe en los mismos restricciones o prohibiciones que les impidan la celebración de este instrumento público.- Expone EL DEUDOR y dice: **PRIMERA: (APERTURA DE LINEA DE CREDITO REVOLVENTE):** **a) Monto y Moneda:** EL DEUDOR confiesa que, a su solicitud, LA FINANCIERA ha puesto a su disposición una **LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE** de hasta **DIEZ MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$10,000.00)**, de la que podrá disponer, en dólares o córdobas, mediante cheques, retiros en efectivo, depósitos o transferencias bancarias, debiendo destinar dichos recursos exclusivamente para ____.- **b) Plazo de Disposición de la Línea de Crédito:** EL DEUDOR entiende y acepta que deberá hacer uso de los recursos puestos a su disposición bajo la presente línea de crédito durante los primeros [____] meses de vigencia de este contrato, los cuales comenzará a contar a partir de su celebración; en consecuencia, una vez expirado este plazo de disposición, cualquier cantidad de dinero no utilizada por EL DEUDOR dejará de estar a su disposición; **c) Desembolsos:** EL DEUDOR podrá disponer del presente crédito mediante desembolsos parciales o totales que no excederán el monto arriba señalado.- EL DEUDOR podrá hacer uso de los fondos puestos a su disposición por LA FINANCIERA en forma revolvente, siempre y cuando los montos desembolsados hayan sido objeto de reintegro o pago en las fechas establecidas; **d) Montos Máximos y Mínimos:** EL DEUDOR podrá disponer de la presente línea mediante desembolsos por montos totales o parciales. En este último caso, dichos montos no podrán ser inferiores a ____ (US\$____), o su equivalente en moneda nacional; **e) Pagarés a la Orden:** Cada desembolso que LA FINANCIERA efectúe a favor de EL DEUDOR bajo la presente línea de crédito se documentará mediante un pagaré a la orden, que será librado por EL DEUDOR a favor de LA FINANCIERA.- Cada pagaré a la orden se sujetará al plazo, intereses y condiciones financieras establecidos en el cuerpo del mismo.- Es expresamente entendido y convenido que la emisión y entrega a LA FINANCIERA de los referidos pagarés a la orden tendrán un carácter instrumental, sirviendo únicamente para documentar el desembolso efectuado bajo esta línea de crédito, así como el plazo de pago y tasa de interés correspondiente.- Por lo tanto, en ningún caso la emisión de tales pagarés constituirá una obligación diferente a la contenida en el presente contrato, ni producirá la novación de las obligaciones o extinción de las garantías otorgadas a favor de LA FINANCIERA. Tal circunstancia se hará constar en el texto de cada pagaré a la orden que sea emitida a favor de LA FINANCIERA.- **SEGUNDA: (TASA DE COSTO EFECTIVO ANUAL):** El costo financiero del presente crédito resulta de sumar los siguientes componentes siendo éstos las únicas cantidades que EL DEUDOR estará obligado a pagar: **I) Intereses:** EL DEUDOR reconocerá a favor de EL ACREEDOR, por el crédito recibido, una tasa de interés corriente anual y fija, que será calculada sobre saldo deudor.- El año se calculará sobre trescientos sesenta (360) días.- En caso de mora, la cual se producirá por el simple retraso en el cumplimiento de sus obligaciones, EL DEUDOR pagará a EL ACREEDOR, una tasa de interés moratorio anual, sobre saldo vencido, del cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés corriente pactada, sobre

las sumas vencidas, contados desde el inicio de la mora hasta su total cumplimiento.- La tasa de interés corriente y moratoria será la establecida en cada Pagaré a la Orden emitido por EL DEUDOR a favor de EL ACREEDOR.- EL DEUDOR es advertido que incumplir el presente crédito origina mayores pagos de intereses y comisiones, además de ser reportado negativamente en la Central de Riesgos.- **II) Comisiones y Gastos**: EL DEUDOR es informado y acepta pagar, en forma adicional a las cuotas mensuales de capital e intereses arriba señaladas, las siguientes cantidades: a) **Comisión de Cierre**: una cantidad única equivalente al dos por ciento (2%) del monto de la presente línea de crédito, la cual será pagada por EL DEUDOR y deducida del primer monto desembolsado a éste: b) **Gastos por afiliación a Póliza Colectiva de Seguro de Vida de Saldo Deudor**: en caso que el cliente optará por la afiliación a la póliza de vida colectiva de saldo deudor, una cantidad única de _____ (C\$_____), la cual será pagada por EL DEUDOR y deducida del primer monto desembolsado a éste.- El detalle de las tasas de interés corriente y moratoria, comisiones y gastos que correrán por cuenta de EL DEUDOR es el establecido en el **Resumen Informativo y Calendario de Pagos** adjunto a este contrato (identificado como **ANEXO I**).- Adicionalmente EL DEUDOR reconocerá a EL ACREEDOR, los gastos legales que resultaren de la recuperación judicial, incluyendo costas procesales y honorarios legales.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **TERCERA: (MANTENIMIENTO DE VALOR)**: En caso que el presente crédito hubiere sido desembolsado, total o parcialmente, en moneda córdoba, EL DEUDOR entiende y acepta que el mismo estará sujeto a mantenimiento de valor con respecto al dólar de los Estados Unidos de América. Por lo anterior, EL DEUDOR se obliga a pagar cualquier incremento en el pago que le corresponda por deslizamiento o devaluación que sufra la moneda córdoba con respecto al dólar de los Estados Unidos de América, según tipo de cambio oficial establecido por el Banco Central de Nicaragua a la fecha del cumplimiento de cada pago pactado. El tipo de cambio oficial aplicado puede ser consultado, por EL DEUDOR, en la página web de dicha institución o en cualquiera de las sucursales de EL ACREEDOR.- **CUARTA: (PAGOS E IMPUTACIÓN DE PAGOS)**: a) **Pagos**: EL DEUDOR se obliga a pagar a LA FINANCIERA los montos de capital e intereses establecidos en cada Pagaré a la Orden emitido a favor de LA FINANCIERA en la fecha de pago establecida en cada Pagaré, la cual, en ningún caso podrá exceder el plazo de vigencia del presente contrato.- Conforme se establecerá más adelante, EL ACREEDOR podrá dar por terminado en forma anticipada el presente contrato, en cuyo caso cada pagaré será exigible en forma inmediata.- EL DEUDOR se obliga a pagar a LA FINANCIERA cada uno de los desembolsos efectuados por éste, en la moneda en que fueron otorgados.- De igual forma, es convenido que cualquier pago resultante del presente contrato deberá efectuarse en el domicilio de LA FINANCIERA o en cualquiera de sus sucursales en el territorio nacional, mediante pago en efectivo depósitos o transferencias bancarias que deberá hacer EL DEUDOR a la cuenta o cuentas que le señale LA FINANCIERA.- b) **Imputación de Pagos**: EL DEUDOR acepta que todo pago que efectúe a EL ACREEDOR bajo el presente crédito se imputará en el siguiente orden: **i)** gastos que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **ii)** comisiones que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato; **iii)** a los intereses moratorios que pudieran existir; e) a los intereses corrientes adeudados; **iv)** al mantenimiento de valor; **v)** a la amortización al principal.- En cualquier momento, EL DEUDOR tendrá derecho a solicitar a EL ACREEDOR información relativa al estado de cumplimiento del presente contrato, incluyendo la información de sus saldos deudores y de los conceptos a que se hayan aplicado los pagos efectuados por él.- En caso de duda o inconformidad sobre la correcta u oportuna aplicación de sus pagos, EL DEUDOR es invitado a formular su consulta, queja o reclamo en la sucursal de EL ACREEDOR donde celebró el presente contrato y/o efectúa ordinariamente sus pagos. Cada pago efectuado por EL DEUDOR se documentará con recibos emitidos por EL ACREEDOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **QUINTA: (ESTIPULACIONES ESPECIALES RESPECTO DEL PAGO)**: Es

convenido: **a) Pago Anticipado:** Que EL DEUDOR, en cualquier momento, podrá efectuar pagos acelerados sobre los saldos deudores que deba pagar a EL ACREEDOR. De igual forma, EL DEUDOR podrá optar por la cancelación total y anticipada del presente crédito, sin sujeción a ningún tipo de penalización por parte de EL ACREEDOR. En tal supuesto, EL DEUDOR deberá pagar únicamente los intereses que se hubieren devengado a la fecha efectiva del pago.- **b) Tributos:** Que EL DEUDOR asume expresamente, a su cuenta y costa, cualquier tributo o carga existente o por existir que pudiere corresponder a LA FINANCIERA como consecuencia del crédito otorgado, lo cual no se aplicará a los pagos que ya hubiesen sido efectuados por EL DEUDOR.- Asimismo, EL DEUDOR renuncia a realizar o formular retenciones en los pagos de intereses o abonos al principal por razón de impuestos o cargas existentes o por existir que pudieren corresponder a LA FINANCIERA, asumiéndolos a su propia cuenta y costa.- EL DEUDOR se obliga a pagar cualquier tributo que se adeude en tal virtud ante la autoridad recaudadora o fiscal correspondiente, liberando a LA FINANCIERA de cualquier responsabilidad que pueda surgir del pago o retención en relación a dichos impuestos, tasas, retenciones o gravámenes aplicables. Para tales efectos, EL DEUDOR se obliga a presentar a LA FINANCIERA el comprobante de pago de cualquier impuesto, tasa, retención o gravamen aplicable en tal virtud; **c) Certificación de saldo deudor:** Que para los efectos de ejecución, se estimará como título suficiente para acreditar o justificar el saldo deudor resultante de la presente línea de crédito revolvente, la certificación librada por el jefe de contabilidad de LA FINANCIERA o por un contador público autorizado designado por ésta.- Dicho documento hará fe, en el juicio respectivo para la fijación del saldo resultante a cargo de EL DEUDOR. Este contrato, junto con la certificación del Contador, son títulos ejecutivos, sin necesidad de reconocimiento de firma ni de requisito previo alguno; **d) Ejecución:** Que en caso de ejecución, LA FINANCIERA podrá reclamar, además de capital e intereses, corrientes y moratorios, los daños y perjuicios, las costas procesales y los gastos y honorarios judiciales o extrajudiciales; **e) Mérito Ejecutivo:** Que los documentos privados que se encuentren en poder de LA FINANCIERA traerán aparejada ejecución sin necesidad de previo reconocimiento judicial conforme a lo establecido en el artículo ochenta y tres de la Ley Número quinientos sesenta y uno (561), Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros.- **SEXTA: (OBLIGACIÓN DE INFORMACIÓN. AUTORIZACIÓN DE CONSULTA CENTRAL DE RIESGO):** EL DEUDOR declara que es cierta la información suministrada a EL ACREEDOR en forma previa a la celebración de este contrato o durante la celebración del mismo y se obliga a proveer a EL ACREEDOR toda información relevante que le sea requerida por éste.- EL DEUDOR autoriza a EL ACREEDOR, en forma expresa y anticipada, sin necesidad de autorización ulterior, para dar a conocer a, o recibir de las Centrales de Riesgos autorizadas, presentes o futuras, información relacionada con el historial de pagos y comportamiento crediticio de EL DEUDOR y EL FIADOR.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **SÉPTIMA: (PLAZO DEL CONTRATO DEL CREDITO):** El plazo del presente contrato será de _____, contados a partir de la fecha de su celebración; por lo que el presente contrato expirará el día _____ de _____ de dos mil _____, fecha que se fija para el cierre de este contrato y expiración de la Línea de Crédito Revolvente puesta a disposición de EL DEUDOR.- **a) Terminación por Vencimiento del Plazo:** Es expresamente convenido que al vencimiento del plazo del presente contrato, cualquier saldo deudor que sea en deber EL DEUDOR, de capital o intereses deberá ser cancelado.- **b) Terminación anticipada del Contrato:** Es expresamente convenido que, en caso que LA FINANCIERA decretare la terminación anticipada del presente contrato, por haber incurrido EL DEUDOR en las causales de incumplimiento contempladas en el mismo, cualquier saldo deudor que sea en deber EL DEUDOR será exigible en forma inmediata, independientemente de la fecha de exigibilidad de la obligación establecida en cada Pagaré a la Orden emitido a favor de LA FINANCIERA.- **OCTAVA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO):** EL DEUDOR

entiende y acepta que EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo del crédito aquí otorgado y exigir el inmediato y total pago de la suma adeudada, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, pudiendo reclamar el pago total de lo adeudado, los daños y perjuicios, los gastos, trámites y honorarios causados para hacerle cumplir con sus obligaciones, en caso que EL DEUDOR cayere en una o varias de las siguientes situaciones: **a)** En caso de mora o incumplimiento de cualquier obligación bajo el presente contrato; **b)** Por cualquier declaración hecha por EL DEUDOR a EL ACREEDOR que resultare ser falsa, engañosa o maliciosa; **c)** Por destinar los fondos desembolsados por EL ACREEDOR para fines distintos de los establecidos en este contrato o para la comisión de cualquier actividad ilícita, incluyendo lavado de dinero y/o financiamiento al terrorismo; **d)** Por quiebra, insolvencia o concurso de acreedores de EL DEUDOR; **e)** Por el mero hecho de que un tercero entablare ejecución judicial en contra de EL DEUDOR y dicha ejecución, a juicio de EL ACREEDOR, afectare su capacidad para honrar el presente contrato; **f)** Por no comunicar inmediatamente por escrito a EL ACREEDOR de cualquier circunstancia o hecho que, de acuerdo al buen juicio de EL ACREEDOR, pudiera tener un efecto adverso en la capacidad de pago de parte de EL DEUDOR, o en su habilidad de cumplir fielmente con todas las obligaciones contenidas en el presente contrato; **g)** Si hubieren claros indicios de operaciones inusuales o sospechosas realizadas por EL DEUDOR (inclusive con fondos propios) que induzcan a presumir la comisión del delito de lavado de dinero y de otras actividades ilícitas, incluida la del terrorismo; **h)** Si EL DEUDOR ocultare su domicilio o no pudiere ser localizado en el domicilio señalado, y/o cambiare la dirección de su domicilio y no fuere notificada la misma a EL ACREEDOR o, cuando habiendo informado sobre la nueva dirección, fuere imposible ubicarla; **i)** Si EL DEUDOR fuere privado de su libertad en ocasión de la investigación de delitos o faltas que afecten su capacidad de pago; **j)** Por deterioro de la solvencia económica de EL DEUDOR, motivado por adeudos contraídos que afecten su capacidad de pago; **k)** Por la negativa de EL DEUDOR a tomar y/o renovar la póliza requerida por EL ACREEDOR y/o endosarla en garantía a favor de éste, en su carácter de primer beneficiario de la misma; **l)** Por destrucción, deterioro o pérdida de la garantía real otorgada a EL ACREEDOR, si ésta no fuere sustituida por otra de igual valor a satisfacción de éste; **m)** Por efectuar con terceros negocios jurídicos sobre los bienes hipotecados sin el consentimiento del acreedor; **n)** Por la negativa de EL DEUDOR a permitir la inspección del bien hipotecado a efectos de su inspección o avalúo.- Es expresamente convenido que EL DEUDOR estará asistido del mismo derecho para terminar unilateralmente el presente contrato, en caso que EL ACREEDOR incumpliere cualquiera de sus obligaciones establecidas en el mismo. En tal supuesto, EL DEUDOR deberá cancelar en forma inmediata el saldo deudor que hubiere a su cargo y que apareciere reflejado en la contabilidad de EL ACREEDOR, con los intereses devengados a la fecha y sin incurrir en ningún tipo de penalización por terminación anticipada del contrato.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **NOVENA: (DOMICILIO):** EL DEUDOR para cualquier efecto jurídico, incluyendo cualquier acción prejudicial o judicial que deba promover EL ACREEDOR en su contra como consecuencia del incumplimiento del presente contrato, señala el siguiente domicilio: _____.- EL DEUDOR declara ser éste su lugar habitual de residencia y el que usa en todos sus contratos y negocios. EL DEUDOR acepta como válida cualquier notificación, judicial o extrajudicial, que le haga EL ACREEDOR en la última dirección de su domicilio señalada, así como cualquier notificación personal que se le efectúe en caso que no fuere localizado en la última dirección indicada.- EL DEUDOR entiende y acepta que el juez del domicilio arriba señalado será competente para conocer de las acciones que EL ACREEDOR promueva en su contra. En caso que la demanda excediere la cuantía del juez antes referido, deberá conocer el juez superior jerárquico de aquél, en atención a la cuantía y territorialidad de la demanda. Todo lo anterior, conforme lo

establecido en el artículo ochenta y cuatro (84) de la Ley quinientos sesenta y uno (561), "Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros".- EL DEUDOR se obliga a notificar por escrito a EL ACREEDOR cualquier cambio de domicilio, en un plazo no mayor de tres días hábiles después de ocurrido éste.- Interviene [EL DEUDOR o EL GARANTE HIPOTECARIO] y dice:

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 constituye a favor de EL ACREEDOR, **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** sobre el inmueble que describe a continuación, en el entendido que dicha hipoteca incluirá todas las mejoras presentes y futuras existentes o por existir en las fincas hipotecadas, así como las servidumbres y cualquier otro derecho constituido a favor del inmueble hipotecado por medio del presente instrumento público: _____ ubicada en la Comarca de _____, Municipio de _____, Departamento de _____, la cual contiene mejoras consistentes en _____.- Dicha finca tiene una extensión superficial de _____ (_____), equivalentes a _____ (_____), comprendida dentro los siguientes linderos particulares: NORTE: _____; SUR: _____; ESTE: _____; OESTE: _____.- Es título de dominio la Escritura Pública _____ (_____), _____, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de _____, a las _____ de la _____ del día _____ de _____ del año _____, ante los oficios del Notario _____, del domicilio y residencia de _____, cuyo testimonio se encuentra inscrito bajo el NÚMERO _____ (_____), TOMO _____ (_____), FOLIOS _____ (_____), ASIENTO _____ (_____) de la COLUMNA DE INSCRIPCIONES, SECCION DE DERECHOS REALES, LIBRO DE PROPIEDADES DEL REGISTRO PUBLICO DE _____.- **UNDÉCIMA: (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 un solo pagaré a la orden; **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.- **DUODÉCIMA: (RENUNCIAS):** Sin perjuicio de los derechos que le asisten bajo la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias, EL DEUDOR renuncia: a) Constitución en Mora: Al requerimiento para ser incurrido en mora, la que se operará sin necesidad de notificación o requerimiento alguno judicial o extrajudicial, por el simple vencimiento del pago de uno o cualquiera de los desembolsos, pudiendo en este caso EL ACREEDOR declarar vencido el plazo de todo el crédito y reclamar el pago de todo lo adeudado; b) Certificación de Saldo Deudor: Al derecho de impugnar cualquier saldo deudor que le reclame EL ACREEDOR pues acepta como buenos, líquidos y exigibles en la vía ejecutiva el saldo deudor que EL ACREEDOR presente respecto a este contrato; c) Caso Fortuito o Fuerza Mayor: A las excepciones del caso fortuito y/o fuerza mayor cuyos riesgos asumen por imprevisibles o insuperables que fueren; d) Beneficio de Excusión: Al beneficio de que EL ACREEDOR persiga primero cualquier garantía constituida a su favor pues, éste podrá perseguir cualquier otro bien de EL DEUDOR, conservando el derecho de perseguir antes, simultáneamente o después, la garantía constituida a su favor, conservando siempre los privilegios, las renunciaciones, la vía ejecutiva y todas las otras estipulaciones consignadas a su favor en el presente contrato, sin perjuicio de los demás derechos y acciones que corresponden conforme a la ley respectiva; e) Nombramiento de Peritos: Al derecho de nombrar peritos y en caso de subasta de los bienes embargados el justiprecio será tasado conforme al último estado de cuenta presentado por EL ACREEDOR. Cualquier avalúo que deba efectuarse periódicamente al inmueble para darle cumplimiento a regulaciones prudenciales correrá por cuenta de EL DEUDOR; quedando facultado EL BANCO para contratar al perito valuador; f) Subasta: En el caso de subasta de bienes inmuebles o derechos reales las posturas no bajen de los dos tercios del avalúo pues será buena cualquiera que se haga aún desde la primera subasta; g) Depositario: Al derecho de ser nombrado depositario de los bienes que se le embarguen por falta de pago recayendo este cargo en la persona que para tal efecto señale EL ACREEDOR; h) Retenciones Tributarias: Al derecho de realizar o formular retenciones en los pagos de intereses o abonos al principal por razón de impuestos o cargas de cualquier naturaleza que fuese que pudieren corresponder a EL ACREEDOR, pues son asumidos por EL DEUDOR. - Expone EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA TERCERA: (PÓLIZA DE SEGURO DE SEGURO DE VIDA DE SALDO DEUDOR):** EL DEUDOR, para garantizar adicionalmente el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, se obliga a endosar en garantía –a favor de EL ACREEDOR- una Póliza de Seguro de Vida tomada con la Sociedad de Seguros de su entera elección (siempre que se ésta se encuentre debidamente autorizada, supervisada y regulada bajo las leyes nicaragüenses); quedando a opción de EL ACREEDOR aceptar la póliza y por un monto equivalente a la cantidad desembolsada originalmente bajo este contrato. Para tales efectos, EL ACREEDOR ofrece a EL DEUDOR las siguientes opciones: **a) Endoso de Póliza: Opción I:** Que EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR, por la cantidad equivalente al monto puesto a su disposición por éste bajo el presente contrato, presenta a éste la Póliza de Seguro de Vida que ha tomado directamente con la sociedad de seguros _____ . Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que

hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato.- **Opción II:** Que EL DEUDOR, a su propio costo y en cumplimiento de la obligación contractual de tomar un seguro de vida y de endosarlo en garantía a favor de EL ACREEDOR por la cantidad equivalente al monto desembolsado por éste bajo el presente contrato, decide hacer uso de la facilidad brindada por EL ACREEDOR, adhiriéndose a la póliza colectiva de seguro de vida que EL ACREEDOR ha contratado con la institución _____, para facilitar el cumplimiento de la presente obligación. Asimismo, EL DEUDOR procede en este acto a endosar en garantía a favor de EL ACREEDOR la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto. EL DEUDOR se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, su afiliación a la presente póliza y a endosarla en garantía a favor de EL ACREEDOR mientras subsista cualquier saldo deudor a su cargo bajo el presente contrato. EL DEUDOR confiesa recibir en este acto los documentos relativos a la Póliza de Seguro a la que se adhirió voluntariamente descrita en el numeral precedente. Esta obligación de entrega de la póliza, sólo corre a cargo de EL ACREEDOR cuando EL DEUDOR no hubiere tomado directamente su propia póliza con su Sociedad de Seguros.- **Opción Elegida:** EL DEUDOR en este acto elige la opción [I] [II]; **b) Beneficiario:** Que EL DEUDOR deberá nombrar como primer y único beneficiario de dicha póliza, con carácter irrevocable, a EL ACREEDOR para que en caso de siniestro, la Sociedad de Seguros le pague directamente a EL ACREEDOR el saldo insoluto del presente contrato a la fecha del siniestro, sin necesidad de gestión alguna y/o autorización de EL DEUDOR; **c) Autorización para cobro del Seguro:** Que como consecuencia del endoso de la Póliza de Seguro arriba indicada, EL ACREEDOR deberá quedar facultado en dicha Póliza para que, en caso de siniestro o muerte de EL DEUDOR, pueda aquél reclamar –como primer beneficiario-, el pago total de la indemnización hecha por la Sociedad de Seguros, mismo que será aplicado a la cancelación de las obligaciones pendientes de pago, resultantes del presente contrato. En caso que quedare un remanente, la Compañía Aseguradora, previa autorización de parte de EL ACREEDOR, podrá entregar el saldo a los segundos beneficiarios designados por EL DEUDOR en la Póliza; **d) Arreglos con la Aseguradora:** Que por lo anterior, EL ACREEDOR se constituye, en su carácter de primer beneficiario de la Póliza, en el único y exclusivo representante de EL DEUDOR para los efectos de reclamos y negociaciones con la Sociedad de Seguros, relativas al cumplimiento -por parte de la misma-, de los términos de la Póliza en mención; por lo que, desde este momento, EL DEUDOR acepta cualquier resolución que se derive de las gestiones de reclamo llevadas a efectos por EL ACREEDOR con la Sociedad de Seguros; **e) Costo de la Póliza:** **[Opción I:** En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción I, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza de seguro y de sus sucesivas renovaciones serán asumidas y pagada directamente por EL DEUDOR a la Sociedad de Seguros, entendiéndose que no formarán parte del presente financiamiento]. **[Opción II:** En caso que EL DEUDOR hubiere optado por la Opción II, de que habla el inciso A de esta cláusula, es convenido que: el costo de la póliza será el establecido en la cláusula segunda de este contrato; **f) Negativa de la Aseguradora:** Que la negativa de la Sociedad Aseguradora a aceptar la cesión o endoso de la póliza dada en garantía a EL ACREEDOR, facultará a éste a dar por terminado anticipadamente el presente contrato y a exigir la cancelación inmediata de las obligaciones pendientes de pago.- **DÉCIMA CUARTA: (ESTIPULACIONES GENERALES):** Las partes contratantes convienen: **a) Anulación Parcial:** EL DEUDOR acepta que la eventual nulidad judicial de alguna cláusula del presente contrato no invalidará el resto del contrato ni será impedimento para exigir el cumplimiento de las obligaciones o la ejecución de las garantías contenidas en el mismo; **b) No Renuncia de Derechos:** EL DEUDOR acepta que el

hecho de que EL ACREEDOR no exija el exacto cumplimiento de las obligaciones pactadas en este contrato, no implica, ni podrá reputarse, como una modificación, aceptación o renuncia a los términos, condiciones y derechos aquí acordados; **c) Enmiendas:** El presente contrato no podrá ser modificado unilateralmente por ninguna de las partes contratantes. Asimismo, en ningún caso se producirá la enmienda tácita del presente contrato requiriéndose de un acuerdo expreso y escrito, el cual, deberá contener un nuevo y detallado calendario de pago, en caso que la enmienda contractual afectare el existente; **d) Reclamos:** EL DEUDOR confiesa haber sido informado del derecho legal que le asiste para presentar reclamos a EL ACREEDOR por los servicios financieros brindados por éste, y a obtener respuestas oportunas por reclamos derivados de cobros indebidos o por las disposiciones contenidas en las leyes y regulaciones pertinentes, así como en el presente contrato. En caso de no obtener respuesta oportuna o favorable de EL ACREEDOR, Contacto para reclamo con EL ACREEDOR: _____.-EL DEUDOR podrá presentar su reclamo administrativo ante la dirección de atención a las personas usuarias de servicios financieros de la Superintendencia de Bancos (SIBOIF), órgano regulador y supervisor de EL ACREEDOR. Contacto para reclamo ante (SIBOIF): _____ (teléfono, dirección física y electrónica); **e) Cesión:** Que en cualquier momento el presente crédito podrá ser cedido por EL ACREEDOR, en garantía o en propiedad, a favor de cualquier persona, natural o jurídica, sin necesidad de notificar notarialmente a EL DEUDOR ni de obtener su consentimiento. Sin perjuicio de lo anterior, es expresamente entendido y convenido: i) que en caso de cesión de este crédito bastará una simple comunicación escrita por parte de EL ACREEDOR; ii) que en ningún caso dicha cesión modificará los términos y condiciones del presente contrato; iii) que pendiente la comunicación que se haga a EL DEUDOR cualquier pago que éste efectúe al acreedor original se tendrá por bueno y tendrá un efecto liberatorio.- Sigue exponiendo EL DEUDOR y dice: **DÉCIMA QUINTA: (CONFESIONES):** EL DEUDOR declara: **a) Información Precontractual:** EL DEUDOR confiesa haber sido debidamente informado por EL ACREEDOR, en forma clara, completa, oportuna y adecuada, sobre los alcances y consecuencias de los servicios financieros contratados bajo el presente documento. En particular, EL DEUDOR confiesa haber recibido previamente el formulario contractual y la información relativa a tasas de interés, comisiones y gastos que resultarán de la celebración de este contrato; **b) Recibo de Ejemplar del Contrato:** EL DEUDOR confiesa recibir en este acto, de EL ACREEDOR y de manera totalmente gratuita, un tanto del mismo tenor del presente contrato y de sus anexos. Sin perjuicio de lo anterior, en caso de pérdida o destrucción del tanto facilitado a EL DEUDOR, éste tendrá derecho a reclamar y obtener prueba documental que le permita acreditar la suscripción del presente contrato. En tal supuesto, EL ACREEDOR podrá establecer una tasa por la facilitación de esta segunda copia del contrato, según el tarifario establecido y vigente al momento de la solicitud; **c) Confesión de haber recibido Resumen Informativo:** EL DEUDOR confiesa haber recibido copia del Resumen Informativo referido en las cláusulas precedentes, el cual le fue entregado para su lectura, que se absolvieron sus dudas y que firma con conocimiento pleno de las condiciones establecidas en dicho documento y en el presente contrato.- **DÉCIMA SEXTA: ANEXO:** Que como un anexo al presente contrato, y parte integral e indivisible del mismo, se inserta a continuación el documento denominado: **Resumen Informativo y Calendario de Pagos:** _____.- **DÉCIMA SÉPTIMA: (LEY APLICABLE):** El presente crédito se regirá supletoriamente por la Ley número quinientos sesenta y uno (No. 561), "Ley General de Bancos Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, por ser EL ACREEDOR una institución financiera debidamente registrada ante la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF). Adicionalmente, el presente crédito se regirá por la Ley No. 842, "Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias", su Reglamento y normas

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