

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO ----- (------): (CONTRATO DE CRÉDITO GARANTIZADO CON FIANZA HIPOTECARIA).**- En la ciudad de Municipio ----- del Departamento de -----, a las ----- del día ----- de ----- del año Dos Mil -----.- Ante mí: \_\_\_\_\_, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio y residencia en -----debidamente identificado con Cédula de Identidad Ciudadana Número:-----, debidamente autorizada por la Excelentísima Corte de Justicia para Cartular durante el Quinquenio que expira el día ----- del año dos ----- con Carné CSJ. Número: (------): Comparecen los Señores: -----; quien actúa en nombre y representación de **la MICROFINANCIERA PUEBLOS EN ACCIÓN COMUNITARIA SOCIEDAD ANÓNIMA**; denominada “PAC,S.A”; en su calidad de Gerente de Servicios Crediticios y Apoderado General de Administración de la sociedad MICROFINANCIERA PUEBLOS EN ACCIÓN COMUNITARIA SOCIEDAD ANÓNIMA, conocida como PAC, SA quien posee cedula Ruc Número (J0310000431531); Sociedad que se encuentra debidamente inscrita bajo el Número 3625, Páginas: 219-244, del Tomo: 90, Libro II Mercantil (Sociedades) del departamento de Matagalpa, constituida mediante Escritura Pública Número **CIENTO NOVENTA Y CUATRO “CONSTITUCIÓN Y ESTATUTOS DE MICROFINANCIERA PUEBLOS EN ACCIÓN COMUNITARIA, SOCIEDAD ANÓNIMA”**, otorgada en la ciudad de San Ramón, municipio de San Ramón, departamento de Matagalpa, a las dos de la tarde del veintidós de Junio del año dos mil veintidós, ante la Notario Asunción Evangelina Torres Orozco; Sociedad inscrita como comerciante bajo el número (2709), **Páginas:** (253-259), del **Tomo:** (19), Libro I (comerciantes) que lleva el Registro Público Mercantil del departamento de Matagalpa; con Registro de Beneficiario Final que consta en **Certificado de Beneficiario Final:** REGISTRO DE BENEFICIARIO FINAL DE SOCIEDADES MERCANTILES MATAGALPA. CERTIFICADO DE DECLARACIÓN Y/O ACTUALIZACIÓN. Denominación / Razón Social MICROFINANCIERA PUEBLOS EN ACCIÓN COMUNITARIA SOCIEDAD ANÓNIMA. Cuenta Registral MC – XGALQN. RESULTADO. Servicio: Declaración de Beneficiario Final. Transacción: --- e Inscrita ante la CONAMI, bajo el Folio número (0129) como MICROFINANCIERA PUEBLOS EN ACCIÓN COMUNITARIA SOCIEDAD ANÓNIMA, (PAC, S.A.), según **resolución número CD-CONAMI-014-01NOV24-2022** de fecha 24 de noviembre del 2022, dicha autorización corresponde a la modificación de inscripción de las OSFL en el Registro Nacional de IMF en virtud de Ley No. 1137 ley Especial para el cambio de régimen jurídico de organismos sin fines de lucro, publicada en la Gaceta Diario Oficial número (240) del jueves 22 de diciembre del año dos mil veintidós; Acreditando su representación legal mediante Escritura Pública Número ---, **“OTORGAMIENTO DE PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN”**, otorgada en la Ciudad de San Ramón, municipio y departamento de Matagalpa,----- ante la notario -----; el que se encuentra debidamente inscrito bajo el número: ---, paginas ---, del tomo --- Libro III Mercantil (Poderes) que lleva el Registro Público del Departamento de Matagalpa; quien en adelante se denominará **“EL ACREEDOR”**, -----, quien actúa en su propio nombre e interés, en adelante se denominará **“EL DEUDOR”**, y -----, quien actúa en su propio nombre e interés, en adelante se denominará **“EL FIADOR HIPOTECARIO”**.- El segundo y tercer comparecientes actúan en sus propios nombres y representación.- Doy fe de conocer personalmente a los comparecientes los que a mi juicio tienen la capacidad legal, civil y necesaria para obligarse y contratar, especialmente para este acto; La suscrita Notario da fe de haber tenido a la vista los documentos anteriormente relacionados y que le confieren al Licenciado (a)-----, las facultades suficientes para celebrar este acto en representación de MICROFINANCIERA PAC, S,A y que los mismos no contienen cláusulas que limiten o restrinjan esa representación y facultades, por lo que han convenido en celebrar el presente contrato, bajo las siguientes cláusulas.- Habla EL ACREEDOR y dice: **PRIMERA: (OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y DESTINO):** El ACREEDOR le otorga a EL DEUDOR un crédito hasta por la suma de \_\_\_\_\_ (------), córdobas equivalentes según el tipo de cambio oficial del córdoba con respecto al dólar autorizado por el Banco Central de Nicaragua para este día a la (cantidad en letras) dólares (números), desembolsados en efectivo y/o mediante la emisión de cheque.- Monto que confiesa el DEUDOR tener por recibidos en este acto y a su entera satisfacción. El DEUDOR destinará los recursos del presente crédito PARA \_\_\_\_\_.- **SEGUNDA (TASA E INTERESES DEL CRÉDITO):** Se establece durante la vigencia del crédito una tasa fija de interés anual, estableciéndose para este crédito una tasa de Interés Corriente del ----- (------%), desde esta fecha hasta su efectivo pago; en caso de mora el DEUDOR pagará una tasa de Interés Moratorio anual sobre saldos vencidos del ----- (------%) de la tasa de interés corriente, pactada conforme lo establecido en esta cláusula

hasta el efectivo y total pago de la obligación. Es entendido que la mora operará con el solo retardo en el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas sin necesidad de intimación, notificación ni requerimiento judicial o extrajudicial.-**TERCERA: (COMISIONES, GASTOS Y CARGOS CONEXOS)**:EL ACREEDOR Y DEUDOR HIPOTECARIO, convienen que el presente crédito estará sujeto al cargo de los siguientes gastos: a) Comisión por desembolso: **del ----- POR CIENTO (--%)** los cuales serán pagados el **--- POR CIENTO (--%)** sobre desembolso deducida al momento del desembolso.- b) Gastos legales: EL ACREEDOR y EL DEUDOR HIPOTECARIO, convienen que el presente contrato generara gastos notariales a cuenta de EL DEUDOR HIPOTECARIO: **1-** Por elaboración del presente contrato de crédito : **1-** Por elaboración del presente contrato de crédito ----- (C\$ -----.00) **2)** Inscripción del gravamen: Arancel e Inscripción ----- (C\$ --).- **c)** Comisión por gestión de crédito en estado de mora: EL DEUDOR HIPOTECARIO convienen con el Acreedor, cuando el crédito se encuentre en estado de mora y se realice el cobro a través de los Gestores de Cobranzas se pagará hasta el **5%** de comisión por atraso sobre el saldo adeudado, cuando la gestión se haga a través de abogados por este cobro prejudicial pagará hasta un **10%** sobre el saldo adeudado, al segundo aviso de cobro prejudicial y que no sean atendidos por el DEUDOR HIPOTECARIO, el caso podrá ser transferido a cobro judicial en cualquier momento, cuando presente situaciones que pongan en riesgo evidente la recuperación del crédito, por ejemplo: Desvío de prendas o garantías, juicios por parte de terceros, reincidencias en atrasos o cualquier situación similar.- **Así mismo, asumirá los costos generados por el acto previo al proceso que corresponde al Trámite de Mediación establecido en el Código Procesal Civil de Nicaragua.-** **CUARTA: (PLAZO DEL CRÉDITO Y FORMA DE PAGO)**: Este contrato tendrá un plazo de ----- **MESES (-----) AL VENCIMIENTO del ----- al -----**, fecha en que vence el presente contrato; el cual será pagado al vencimiento en ---- cuotas; pago que hará EL DEUDOR en efectivo en las oficinas del ACREEDOR y/o vía depósito bancario en las cuentas del ACREEDOR; salvo cuando se aplique la cláusula de vencimiento anticipado establecida en el presente contrato. EL DEUDOR, se obliga a pagar a EL ACREEDOR, en las fechas de pago de cuotas que serán las indicadas en el cronograma o plan de pago. En caso de que las fechas de pago de intereses sean días inhábiles, días feriados, o domingos, los pagos se realizaran el día hábil inmediato posterior. EL DEUDOR H, se obliga a pagar a EL ACREEDOR, conforme al calendario de pago, el que recibe y firma contra desembolso y que forma parte integral del presente contrato.- Dichas cuotas comprenden el pago de la amortización del principal, intereses, comisiones, gastos y cualquier otro conexo al crédito otorgado en virtud de este instrumento, todo de conformidad a plan de pago o calendario de pago que contra desembolso recibe EL DEUDOR y forma parte integrante del presente crédito. **QUINTA: (PAGO ANTICIPADO)**: En caso que EL DEUDOR, realice abonos o cancelación anticipada a la fecha de vencimiento, no habrá cobro de ningún tipo de penalidad.- Sin perjuicio de lo anterior, las partes acuerdan que en caso de cancelación total anticipada EL DEUDOR, reconocerá y pagará únicamente los intereses devengados al día de la cancelación total, y en su caso se realizará liquidación de comisiones y gastos derivados de las cláusulas pactadas en el presente contrato. En caso de abonos anticipados, estos se aplicarán al principal de la deuda, con lo que no variará el plan de pagos del crédito en relación a la periodicidad y fechas de las cuotas, sino en la proporción de principal e intereses de cada cuota. Además, en dependencia del monto del pago anticipado es posible que se reduzca el plazo total del crédito. **SEXTA: (TASA DE COSTO EFECTIVO ANUAL O TCEA)**: EL DEUDOR, reconoce a favor de EL ACREEDOR, que el costo total del crédito es de (porcentaje en letras) (xxx) efectivo anual, porcentaje que consolida en un solo valor la tasa de interés corriente, las comisiones, gastos y cargos conexos, incluidos los seguros.- **SÉPTIMA: (CONSTITUCIÓN DE FIANZA HIPOTECARIA)**.- Habla el señor ----- **en su carácter personal se constituye en FIADOR HIPOTECARIO**, y principal pagador del DEUDOR, con todas las responsabilidades de Ley a favor del ACREEDOR, y dice que para garantizar el cumplimiento de la obligación contraída con EL ACREEDOR, constituye a favor de MICROFINANCIERA PAC, S, A, Especial Hipoteca de Primer Grado sobre un bien inmueble que es de su legítima propiedad, incluyendo las mejoras presentes y futuras que sobre dicho inmueble se encuentren, **SOBRE: (DESCRIBIR EL BIEN) Propiedad que se encuentra inscrita bajo el Número: (-----), Asiento: (-----), Folios: (-----); Tomo: (-----), Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales, del Libro de Propiedades del Registro Público de la Propiedad Inmueble DE -----**. El Señor -----, demuestra su dominio y posesión mediante Escritura Publica Número (-----) -----, autorizada en ----- ante la Notario -----  
-. Así mismo se hace constar que dicha propiedad no se encuentra inscrita bajo el régimen de vivienda familiar, doy fe de tener en este acto a la vista los originales de: los siguientes atestados: a) Escritura pública numero ----- b) **Certificación de Libertad o Gravamen** con

fecha -----, extendida por el Registro de la propiedad de la Ciudad de ----- donde se dice que no se encuentra dentro del Régimen de Vivienda Familiar y se encuentra libre de Gravamen.- **c) Solvencia Municipal del IBI.** Extendida por la Alcaldía Municipal de ----- que a la letra dice: insertar toda la solvencia.- Hasta aquí las inserciones, las que son conforme con sus originales y doy fe de tener a la vista.- **OCTAVA: (IMPUTACIÓN DE PAGO):** EL DEUDOR HIPOTECARIO, reconoce que los pagos que realice se imputaran en el siguiente orden: 1- costos y gastos de recuperación extrajudicial o judicial, 2- Intereses moratorios que pudieran existir, 3- Gastos, costos y cargos conexos que pudieran proceder conforme a lo estipulado en este contrato, 4- Comisiones que pudieran proceder conforme a lo estipulado en este contrato, 5- Intereses corrientes adeudados y 6- Amortización al principal.- **NOVENA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO):** El presente contrato de crédito, será exigible de inmediato por el ACREEDOR en cualquiera de los siguientes casos: a) Por mora en el pago de acuerdo a lo programado en el Cronograma de Pagos. b) Si se diese a los bienes dados en garantías, un destino que pusiere en peligro su estado físico y el resguardo al que está obligado EL DEUDOR, en calidad de depositario, e) Si se efectuase en el o los bienes dados en garantías, trabajos que afecten la seguridad, naturaleza, estado, arquitectura y distribución de los mismos, sin permiso previo y por escrito de EL ACREEDOR; d) Si EL DEUDOR, u otra persona con o sin sus instrucciones, impidiesen al ACREEDOR constatar el estado de los bienes dados en garantías o inspeccionar los mismos; e) Si se proporcionase informaciones falsas al ACREEDOR sobre EL DEUDOR, o los bienes dados en garantía; f) Si sobre los bienes dados en garantía, recayese anotación, embargo, demanda u otra medida ejecutiva o precautoria; g) Cuando disminuyese la garantía constituida en el presente contrato por causas imputables a EL DEUDOR; h) En los casos que sin previo permiso por escrito de EL ACREEDOR, se vendiese o gravase los bienes dados en garantía; i) En caso de insolvencia de EL DEUDOR, ya sea por presentarse o declararse insolvente o simplemente admite o solicita su incapacidad para cumplir oportunamente con el pago de sus obligaciones, o si a juicio del ACREEDOR, basado en los documentos soportes que correspondan, EL DEUDOR, incurriere en una grave situación económica que pusiese en peligro el cumplimiento de sus obligaciones crediticias; j) Si EL DEUDOR, faltase al cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley de la materia o en el presente contrato; k) Si no se pagasen cumplidamente los impuestos de cualquier tipo que la ley establece o estableciera en el futuro sobre los bienes dados en garantías; l) Si el crédito no fuese utilizado para los fines convenidos y en cualquier caso de incumplimiento por EL DEUDOR, al presente contrato; m) Cualquier otro caso de incumplimiento de las cláusulas establecidas en este contrato y que conforme la ley o la presente escritura se hiciesen exigible anticipadamente. **DECIMA: (SEGURO DE SALDO DEUDOR):** El DEUDOR, a su propio costo y para garantizar el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, ha contratado Póliza de seguro (SEGURO COLECTIVO DE VIDA SOBRE SALDO), con la compañía de Seguros (NOMBRE DE LA ASEGURADORA) la cual se encuentra autorizada, supervisada y regulada bajo la leyes nicaragüenses por un monto equivalente a: (cantidad en letras) (números) córdobas equivalentes según el tipo de cambio oficial del córdoba con respecto al dólar autorizado por el Banco Central de Nicaragua para este día a (cantidad en letras) dólares (números); estableciendo como beneficiario de la póliza a EL ACREEDOR, en caso de (MUERTE), la póliza antes referida, entregando también los documentos que hacen constar dicho acto.- EL DEUDOR, se obliga a renovar anualmente, a su propio costo, la presente póliza mientras subsista saldo deudor a su cargo bajo las condiciones establecidas en el presente contrato y por la cual pagará el (PORCENTAJE EN LETRAS Y NUMERO).- **DECIMA PRIMERA: (CLAUSULAS ESPECIALES):** 1) El Acreedor reflejará en cada recibo de pago el saldo pendiente del crédito, después de cada aplicación que se haga al mismo, 2) Precio Base a lo que hace a bienes inmueble: En caso de subasta del inmueble hipotecado el precio base del bien hipotecado, será tasado conforme a estado de cuenta actualizado a la fecha de la publicación de los edictos de la subasta, pudiendo hacerse las retasas de Ley, sin necesidad de que el ACREEDOR en ningún caso quede obligado a recibir el inmueble hipotecado en pago o abono, salvo consentimiento expreso y voluntario de EL ACREEDOR, 3) Que el presente Contrato otorgado en este acto estará regulado por todos los privilegios que a favor del ACREEDOR, establece la Ley Numero setecientos sesenta y nueve (769) Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas; así como los privilegios que a favor de las sociedades Financieras Como MICROFINANCIERA PAC, S, A. establecen otras normas nacionales vigentes y se tienen por incorporados al presente instrumento Público. 4) EL DEUDOR, se obliga a ejecutar las operaciones de su negocio de acuerdo a las normativas y requerimientos ambientales del país y a cumplir con la aplicación de la legislación nacional vigente en relación al medio ambiente, así como tramitar ante las entidades administrativas correspondientes los permisos o licencias requeridos en caso para la

operación de su negocio; 5) EL DEUDOR, se obliga a actualizar todo cambio en la información o en los datos que haya brindado a EL ACREEDOR, sea en la solicitud de crédito, en el contrato o en cualquier otro documento que haya entregado a EL ACREEDOR en relación con éste crédito mediante comunicación escrita dirigida a EL ACREEDOR a través de los canales de información que EL ACREEDOR ponga a su disposición; **6) EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO**, autorizan a EL ACREEDOR para en caso de ejecución hipotecaria proceda de conformidad al artículo Setecientos Cuarenta y Ocho (748) al Setecientos Setenta y Uno (771) del Código Procesal Civil de Nicaragua, quedando a opción de EL ACREEDOR, seguir el trámite mediante la Ejecución por Cantidad de Dinero establecido en el Título IV o mediante las Ejecuciones Hipotecarias establecidas en el Título VI, ambos expresados en el Libro Sexto de Ejecución Forzosa, del Código Procesal Civil de Nicaragua, **7)** Con el propósito de prevenir el sobreendeudamiento el ACREEDOR consultará la(s) Central(es) de Riesgo privadas autorizadas por la SIBOIF que estime conveniente, en cumplimiento con el artículo 41 de la Ley 769, Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas. Asimismo, el DEUDOR HIPOTECARIO autoriza y conviene contractualmente dicha consulta y el suministro de información positiva y negativa a las mismas. 8) El ACREEDOR se compromete a utilizar responsablemente la información que reciba de EL DEUDOR HIPOTECARIO, quien lo exime de antemano de cualquier responsabilidad por acciones que terceros puedan ejercer en relación con la información que se suministre a las Centrales de Riesgo. **9)** En caso que EL DEUDOR, no esté en capacidad de cumplir con la obligación del pago de su crédito por causas de fuerza mayor o caso fortuito, podrá presentar ante EL ACREEDOR una carta de solicitud de reestructuración del crédito, siempre que cumpla con las condiciones y requisitos según se establece en las normativas, manuales y políticas internas de EL ACREEDOR. Se considerará un crédito como reestructurado cuando los cambios en los términos y condiciones originalmente pactadas, sean motivados por un deterioro en la capacidad de pago de los créditos por parte del DEUDOR, en las reestructuraciones podrán capitalizarse intereses. La reestructuración se tramitará como cualquier otro crédito.- **10)** EL ACREEDOR Y EL DEUDOR acuerdan que cualquier información o notificación que EL ACREEDOR deba realizar a EL DEUDOR, se reputará válidamente hecha por cualquiera de los siguientes canales de información los cuales son enunciativos más no restrictivos: a) Comunicaciones a la dirección de correspondencia, correo electrónico y/o domicilio de EL DEUDOR; b) A través de mensajes de texto (SMS) al número de teléfono celular facilitado por el cliente; c) Publicaciones en las oficinas y/o en la página web de EL ACREEDOR; d) Cualquier otro medio que EL ACREEDOR ponga a disposición de EL DEUDOR, que facilite la adecuada comunicación. Cualquier medio utilizado para informar o notificar al DEUDOR, debe ser verificable por parte del cliente y el supervisor; **11)** De conformidad a lo establecido en la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias y en la Norma sobre Transparencia en las Operaciones Financieras y su Reforma, para efectos de presentación de quejas o reclamos de parte de los clientes y usuarios de servicios financieros, se dejan establecidos los siguientes números telefónicos: En Primera Instancia ante MICROFINANCIERA PUEBLOS EN ACCIÓN COMUNITARIA, SOCIEDAD ANONIMA, el número: 505 – 81908132, y correo electrónico [atenciousuario@pacsa.com.ni](mailto:atenciousuario@pacsa.com.ni).- **DECIMA SEGUNDA: (TRASPASO DE DOMINIO)**: EL FIADOR HIPOTECARIO, durante la vigencia del crédito y de su hipoteca, no podrá enajenar, transferir, ceder, donar, permutar, arrendar, gravar nuevamente, prometer vender o vender bajo ningún título la propiedad HIPOTECADA sin el consentimiento escrito y expreso de EL ACREEDOR. Si se contraviere lo estipulado en esta cláusula, El ACREEDOR dará por vencido anticipadamente el plazo de pago del presente crédito para proceder al cobro como a la ejecución judicial. **DECIMA TERCERA: (DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL DEUDOR y FIADOR HIPOTECARIO)**: Derechos: a) A elegir libremente la modalidad y condiciones del microcrédito que ofrezca la IMF que mejor se ajuste a sus necesidades y posibilidades; b) A recibir, sin distinción alguna, servicios de calidad y un trato respetuoso; c) A presentar reclamos, de manera gratuita, ante PAC, S.A y a recibir respuesta oportuna, fundamentada, comprensible e integral sobre los mismos; d) A ser atendido ante la sucursal en donde EL ACREEDOR suscribió el presente contrato para realizar cualquier consulta sobre el mismo; e) A recibir un ejemplar del presente contrato con sus respectivos anexos, siendo: El Resumen Informativo y plan de pago suscrito en la presente obligación; f) A recurrir ante la CONAMI frente a los reclamos no atendidos oportunamente, con respuesta negativa por parte de EL ACREEDOR o en los casos que EL DEUDOR Y/O FIADOR HIPOTECARIO, se encuentren en desacuerdo con la respuesta a su reclamo; g) A ser informado en forma previa a su aplicación, cualquier modificación en los contratos de crédito que se refieran a: implementar nuevos modelos de contratos, cambios en un contrato activo vigente, de las condiciones contractuales tales como nuevas cláusulas a los mismos o reformar a las existentes, siempre y cuando la posibilidad de

dicha modificación se haya previsto expresamente en este contrato; h) A recibir comunicación sobre la modificación a que se refiere el literal anterior, la cual deberá ser realizada con una anticipación no menor a sesenta días(60) días calendario, previos a que dicha modificación entre en vigencia; i) A que conforme a lo establecido en el artículo 72 de la Ley No. 769, Ley de Fomento y Regulación de las Micro finanzas, en caso de dudas o contradicciones entre las cláusulas de los contratos de microcréditos, prevalecerá la condición más beneficiosa para EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO; j) A realizar el pago de forma anticipada, ya sea parcial o total, sin ninguna penalidad, reduciendo intereses generados al día de pago; k) Respecto de las gestiones de cobranza extrajudicial, las Instituciones, abogados, gestores de cobranzas y servicios automatizados de cobranza, sólo se podrán contactar a EL DEUDOR GARANTE en los horarios establecidos en la normativa, siendo entre las siete de la mañana y las seis de la tarde de lunes a viernes, y los sábados de siete de la mañana a dos de la tarde.- En todo caso, las gestiones de cobranza deberán desarrollarse respetando la tranquilidad familiar o laboral, honorabilidad e integridad moral de EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO, en horario establecido por la normativa; l) A ser notificado cuando EL ACREEDOR permute o ceda el crédito; m) Derecho de rescisión del contrato en caso de que EL ACREEDOR no cumpla con el desembolso del monto aprobado; n) EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO, podrá solicitar en cualquier momento a EL ACREEDOR un estado de cuenta en el que se refleje el saldo adeudado, así como, cualquier desglose o explicación de los cargos que le son cobrados; ñ) Las establecidas en la Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias. Obligaciones : a) Realizar los pagos en el tiempo, modo y condiciones convenidas en el presente contrato; b) No hacer uso diferente del crédito del establecido en el presente contrato; c) Suministrar información real de su situación económica y social antes, en el momento y después de otorgado el crédito; d) Conservar en nombre de EL ACREEDOR la posesión de los bienes constituidos en garantía pudiendo usarlos sin menoscabo de su valor, estando obligados a realizar por su cuenta los trabajos de mantenimiento, conservación y reparación y tendrá respecto a los bienes, los deberes y responsabilidades de los depositarios; e) Informar por escrito a EL ACREEDOR cuando por fuerza mayor o caso fortuito, el bien en garantía sufra destrucción, deterioros, o se pierda su posesión, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurridos; f) Pedir permiso por escrito para enajenar y/o sacar y trasladar del domicilio estipulado la garantía constituida por medio del presente contrato; g) Informar por escrito o dar aviso a EL ACREEDOR de cualquier cambio que se produjere en las condiciones que se estipulen en éste Contrato, respecto a cualquier circunstancia que afecte o pudiera afectar negativamente la posibilidad de recuperar el fondo desembolsado; h) Presentar a EL ACREEDOR toda la información que éste le requiera para realizar las inspecciones, avalúos y demás controles que considere necesario para garantizarle el cumplimiento de las obligaciones contraídas; i) Comunicar, por escrito y en forma oportuna, a EL ACREEDOR cualquier cambio en su domicilio; j) Aceptar como válida cualquier notificación judicial o extrajudicial que se haga en la última dirección de su domicilio señalada, así como cualquier notificación personal que se le efectúe en caso que no fuere localizado en la última dirección señalada; k) Permitir que el acreedor inspeccione las garantías en el lugar convenido, para verificar su cantidad, calidad o estado de conservación; l) Otras que EL ACREEDOR considere respetando lo dispuesto en las leyes que rigen la materia. **DECIMA CUARTA: (DERECHOS Y OBLIGACIONES DE EL ACREEDOR):** a) A recibir el pago del crédito en el tiempo y modo establecido en el contrato; b) Verificar el estado de las garantías de forma anual o bien las veces que lo deseen y sean necesarias; c) Respetar los términos y condiciones del contrato; d) Informar previamente a EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO, de las condiciones del crédito; e) Brindar a EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO, una atención de calidad; f) Facilitar el acceso al lugar de reclamo por parte de EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO, proporcionándole las facilidades para que pueda formular el mismo, y contar con un servicio de atención al usuario; g) Informar a EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO, que en caso de no ser atendidos en su reclamo en los plazos establecidos en la presente Norma o de recibir respuesta negativa por parte de la IMF, puede recurrir ante el Presidente Ejecutivo de la CONAMI; h) A emitir en un plazo de siete (7) días hábiles contados a partir de la recepción del correspondiente reclamo, la respuesta fundamentada al mismo; i) A no realizar cobros por la recepción y atención de reclamos, incluso si éstos fueran improcedentes; j) A no exigir a las personas reclamantes la presentación de documentos e información que se encuentre en nuestro poder, o que no guarde relación directa con la materia reclamada; k) A no exigir a EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO, la participación de un abogado; l) A no aplicar métodos o usar medios de cobro extrajudicial, que den la apariencia de tratarse de cobros por la vía judicial, que atenten contra el honor e imagen de EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO, o resulten intimidatorios;

m) Respecto de las gestiones de cobranza extrajudicial, las Instituciones, abogados, gestores de cobranzas y servicios automatizados de cobranza, sólo se podrán contactar a EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO en los horarios establecidos en la normativa. En todo caso, las gestiones de cobranza deberán desarrollarse respetando la tranquilidad familiar o laboral, honorabilidad e integridad moral de EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO; n) Proteger los datos personales de EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO, o) Entregar a EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO, copia del contrato en el momento de la firma; p) Brindar al DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO, toda la información que éstos soliciten de manera previa a la celebración de cualquier contrato y responder todas las consultas que tengan EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO, con relación al contenido de los contratos; q) Entregar en un plazo no mayor de quince días hábiles, todos los documentos en los cuales se formalizó el crédito respectivo, firmado por las partes cuando estos se traten de: Cancelaciones de Contratos, Liberaciones de Hipotecas o Garantías Mobiliarias y Cesiones de Garantía; r) A respetar que la presente operación está sujeta a reserva; s) A informar negativamente en la central de riesgo privada autorizada conforme las Leyes del país a EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO, en el caso de incumplir el pago del crédito en la fecha establecida; t) A informar a EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO, en forma previa a su aplicación, si existiese alguna modificación al contrato, siempre y cuando la posibilidad de dicha modificación se haya previsto expresamente en el presente contrato; u) A entregar un nuevo y detallado Plan de Pago, si las modificaciones contractuales debidamente acordadas e informadas, implican la variación en el monto o la cantidad de cuotas a pagar por EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO; v) Las establecidas en la Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas consumidoras y Usuarias. w) Otras que EL ACREEDOR considere respetando lo dispuesto en las leyes que rigen la materia.- **DECIMA QUINTA: (RENUNCIAS):** Para todos los efectos de las obligaciones que aquí contrae **EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO** a favor de EL ACREEDOR, se someten expresamente a las disposiciones de la Ley Numero setecientos sesenta y nueve (769) Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas; a las demás normas publicadas y vigentes de la CONAMI y además renuncian a: 1) Al derecho de ser requerido judicial o extrajudicialmente, para el efecto de la mora, pues esta se operará con el simple retardo en el cumplimiento de sus obligaciones y vencido el plazo del crédito y reclamar el pago de todo lo adeudado incluyendo los daños y perjuicios y todos los gastos y honorarios judiciales y extrajudiciales; 2) Al derecho de ser depositario de los bienes que se embarguen o secuestren, pues se depositarán en EL ACREEDOR o en la persona que él o su representante elijan, quien ejercerá el cargo por cuenta y riesgo de EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO; 3) Al derecho de prórroga por recibirse intereses y/o pagos con posterioridad a su vencimiento, pues tal hecho será considerado como gracia y no como prórroga; 4) Todos los pagos que se realicen a El Acreedor en virtud de este contrato deberán hacerse sin retención, compensación ni reclamación alguna. 5) Al derecho de indicar el Notario que deba autorizar cualquier documento en relación con el presente crédito cuyo derecho será exclusivo de EL ACREEDOR, 6) Al derecho consignado en el artículo Tres Mil Setecientos Ochenta y Cinco (3785) del Código Civil vigente de la República de Nicaragua, que consiste en el derecho de pedir la reducción de la hipoteca por causa de abono; 7) Al derecho de pedir liquidación previa para que éste crédito pueda ejecutarse; una vez declarado vencido el crédito, por incumplimiento a lo pactado en la escritura de constitución; 8) A que se subasten las propiedades de acuerdo a cualquier ley de emergencia emitida o por emitirse, pues EL DEUDOR, FIADOR HIPOTECARIO y EL ACREEDOR convienen expresamente en que se verifique conforme lo establecido en este instrumento público y admitiéndose posturas solamente al contado y no con fianza, a excepción de EL ACREEDOR que podrá hacerlo sin fianza y sin entregar dinero.- **DECIMA SEXTA: (DECLARACIONES):** EL DEUDOR Y FIADOR HIPOTECARIO declaran que: 1) EL ACREEDOR ha cumplido con sus deberes en materia de información y transparencia establecidos en la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias y en la Norma sobre Transparencia en las Operaciones Financieras y su Reforma; 2) Ha recibido de EL ACREEDOR: a) Original de la Hoja de Resumen Informativo sobre Operaciones Activas; b) Copia del presente contrato y de su pagaré según corresponda; b) Copia del cronograma o plan de pagos; 3) Ha sido informado de las tasas de interés, condiciones del crédito, comisiones, seguros, gastos, penalidades en caso que aplique, primas de seguro y demás información necesaria sobre las características, términos y condiciones inherentes al crédito aquí regulado; 4) Haber leído y entendido el presente contrato; 5) Cumplirá con la obligación adquirida en estricto apego a las estipulaciones pactadas en este contrato suscrito, incluyendo pagar lo adeudado en tiempo, modo y condiciones establecidas en el presente contrato; 6) EL DEUDOR y FIADOR HIPOTECARIO declaran que la firma puesta en el presente contrato, es la que actualmente utilizan en todos sus asuntos y negocios, para todos

los fines de ley.- **DECIMA SEPTIMA: (MODIFICACIONES AL CONTRATO):** Expresa EL ACREEDOR, que en caso de proceder a hacer alguna modificación a este contrato, se hará de conformidad con lo establecido en el arto 16 y 17 de la Resolución CD – CONAMI- 010-05MAR23-2021, “Norma sobre Transparencia en las Operaciones de Microfinanzas”, La ley 769 Ley de Fomento Regulación de las Microfinanzas y la Ley 842 Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias, previa notificación al DEUDOR GARANTE.- **DÉCIMA OCTAVA: (ACEPTACIÓN):** Los comparecientes en el carácter que comparecen, conjuntamente dicen, que aceptan todas las cláusulas establecidas en éste instrumento público, en particular sobre la hipoteca. Así como la aceptación de todas las disposiciones y privilegios legales otorgados por la Ley Numero setecientos sesenta y nueve (769) Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas, y lo relacionado a la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias, en todo lo que le fuere aplicable. Cualquier disposición o cláusula en este contrato que sea inaplicable, vaya en contra de las leyes de la República de Nicaragua o que sea declarada nula por cualquier instancia, se considerará por No Puesta, quedando el resto del contrato en su pleno rigor y fuerza legal. Así mismo se aplicará cualquier cambio en las leyes en cuanto a su contenido, procesos o procedimientos nuevos para ejecutar en las vías legales el cumplimiento de la obligación del presente contrato. El suscrito Notario da fe que tuvo a la vista toda la documentación referida ya relacionada. Así se expresaron los comparecientes bien instruidos por mí el notario del alcance, objeto, valor y trascendencia legales de este acto de las cláusulas generales y especiales que contiene, las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas que en concreto se han hecho y que aseguran su validez y de advertir a las partes la necesidad de inscribir la Escritura en el Registro Público de la propiedad competente y leída que fue por mí el Notario la Escritura a los comparecientes quienes la encuentran conforme, aprueban, ratifican y firman conmigo el notario que doy fe de todo cuanto se ha relacionado.

---

**EL DEUDOR**

---

**EL FIADOR HIPOTECARIO**

---

**EL ACREEDOR**