

**ESCRITURA PUBLICA NUMERO \_\_\_\_ ( ). COMPRAVENTA DE BIEN INMUEBLE Y CONSTITUCION**

**DE HIPOTECA.** En la ciudad de ....., Municipio de \_\_\_\_\_, departamento de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la ( ) del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año dos mil ( ).-

ANTE MI: \_\_\_\_\_, Abogado (a) y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio y residencia en esta ciudad (o “con domicilio y residencia en la ciudad de ..... y de tránsito intencional por esta ciudad”); debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para ejercer el

Notariado durante el quinquenio que finaliza el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_; Comparecen los señores: \_\_\_\_\_, mayor de edad, \_\_\_\_ (profesión u oficio) \_\_\_\_\_,

\_\_\_\_ (estado civil) \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_ (domicilio) \_\_\_\_\_, quien se identifica con cédula de identidad número \_\_\_\_\_ (en letras) \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ en números \_\_\_\_\_); \_\_\_\_\_, mayor de

edad, \_\_\_\_ (profesión u oficio) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ (estado civil) \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_ (domicilio) \_\_\_\_\_, quien se

identifica con cédula de identidad número ( letra y número); \_\_\_\_\_, mayor de edad, \_\_\_\_ (profesión u oficio) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ (estado civil) \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_ (domicilio) \_\_\_\_\_, quien se

identifica con cédula de identidad número ( letra y número) y \_\_\_\_\_, mayor de edad, \_\_\_\_ (profesión u oficio) \_\_\_\_\_, \_\_\_\_ (estado civil) \_\_\_\_\_.- Doy fe de conocer personalmente al

primer compareciente y en este acto a los otros comparecientes, quienes a mi juicio tienen la capacidad civil y legal necesaria para contratar y obligarse, especialmente para el otorgamiento de este acto. El señor (a)

\_\_\_\_\_, comparece en nombre y representación, en su carácter de Gerente y Apoderado General de Administración de la Sucursal \_\_\_\_\_ de la Financiera Fondo de Desarrollo Local, Sociedad

Anónima (Financiera FDL, S.A.), con número de Registro Único de Contribuyentes (RUC), J cero tres uno cero cero cero dos cinco ocho tres seis ocho (J0310000258368), Sociedad constituida y organizada de

conformidad con las leyes de la República de Nicaragua de conformidad con: **a)** Resolución Número C, D, guión, SIBOIF, guión, Ocho, Ocho, Siete, guión, Uno, guión, A, B, R, Dos, Ocho, guión, Dos, Cero, Uno, Cinco

(CD-SIBOIF-887-1-ABR28-2015) emitida por el Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras de la República de Nicaragua, publicada en el Diario Oficial, La Gaceta, Número

Noventa y Seis (96), del veintiséis de Mayo del año dos mil quince, por la cual se autoriza la Constitución de la Sociedad Anónima de carácter financiero bajo la denominación “FINANCIERA FONDO DE DESARROLLO

LOCAL, SOCIEDAD ANÓNIMA” pudiendo abreviarse como “FINANCIERA FDL, S.A.”; **b)** Testimonio de Escritura Pública Número Cuarenta y Nueve (49) de Constitución de Sociedad Anónima Financiera, autorizada

por el Notario Carlos Eduardo Taboada Rodríguez en la ciudad de Managua a las tres de la tarde del veinticuatro

de junio del año dos mil quince; inscrita bajo el Número Único del Folio Personal M, G, Cero, Cero, Guión, Dos, Dos, Guión, Cero, Cero, Uno, Nueve, Siete, Nueve (MG00-22-001979) en asiento Uno (1) del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua; **c)** Estatutos de la Sociedad vigentes, los cuales fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en la Escritura de Constitución antes relacionada; **d)** Testimonio de Escritura Pública Número Noventa y Nueve (99) de Protocolización de Acta de Reunión de Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se reforma el Pacto Social y los Estatutos de Financiera Fondo de Desarrollo Local, Sociedad Anónima, autorizada por el Notario Carlos Eduardo Taboada Rodríguez en la ciudad de Managua a las diez de la mañana del día catorce de Noviembre del año dos mil dieciséis; inscrita bajo el Número Único del Folio Personal M, G, Cero, Cero, Guión, Dos, Dos, Guión, Cero, Cero, Uno, Nueve, Siete, Nueve (MG00-22-001979) en asientos Dieciocho (18) y Diecinueve (19) del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua; **e)** Testimonio de Escritura Pública Número Cuarenta y Cuatro (44) de Protocolización de Acta Número Nueve (09) de Reunión de Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se Reforma el Pacto Social de Financiera Fondo de Desarrollo Local, Sociedad Anónima por Aumento de Capital Social, autorizada en la ciudad de Managua a las tres de la tarde del día veintinueve de Junio del año dos mil dieciocho ante los oficios notariales de William Francisco Vargas Rivas, inscrita bajo el Número Único del Folio Personal M, G, Cero, Cero, Guión, Dos, Dos, Guión, Cero, Cero, Uno, Nueve, Siete, Nueve (MG00-22-001979) en asiento Cincuenta (50) del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua; **f)** Testimonio de Escritura Pública Número Sesenta (60) de Protocolización de Acta Número Once (11) de Reunión de Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se Reforma el Pacto Social de Financiera Fondo de Desarrollo Local, Sociedad Anónima por Aumento de Capital Social, autorizada en la ciudad de Managua a las diez de la mañana del día cinco de Abril del año dos mil diecinueve ante los oficios notariales de William Francisco Vargas Rivas, inscrita bajo el Número Único del Folio Personal M, G, Cero, Cero, Guión, Dos, Dos, Guión, Cero, Cero, Uno, Nueve, Siete, Nueve (MG00-22-001979) en asiento Sesenta y Cuatro (64) del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua; **g)** Testimonio de Escritura Pública Número Treinta y Siete (37) de Protocolización de Acta Número Trece (13) de Reunión de Junta General Ordinaria de Accionistas en la que se Reforma el Pacto Social de Financiera Fondo de Desarrollo Local, Sociedad Anónima por Aumento de Capital Social, autorizada en la ciudad de Managua a las tres de la tarde del día once de Mayo del año dos mil veinte ante los oficios notariales del Licenciado William Francisco Vargas Rivas e inscrita bajo el Número Único del Folio Personal M, G, Cero, Cero, Guion, Dos, Dos, Guion, Cero, Cero, Uno, Nueve, Siete, Nueve (MG00-22-001979)

en asiento Sesenta y Siete (67) del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua; **h)** Inscripción como comerciante de la Sociedad Financiera Fondo de Desarrollo Local, Sociedad Anónima (Financiera FDL, S.A.) bajo el Número Único del Folio Personal M, G, Cero, Cero, Guión, Dos, Dos, Guión, Cero, Cero, Uno, Nueve, Siete, Nueve (MG00-22-001979) en asiento Dos (2) del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua, según Hoja de Inscripción de Constitución como Comerciante y Sellado de Libros emitida por el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua el día quince de Julio del año dos mil quince; **i)** Resolución identificada con el número S I B guion O I F guion X X I V guión Uno Cuatro Siete guion Dos Cero Uno Seis (SIB-OIF-XXIV-147-2016), emitida por el Doctor Víctor Urcuyo Vidaurre, Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, a los doce días del mes de Abril del año dos mil dieciséis, por la cual se autoriza a la Sociedad FINANCIERA FONDO DE DESARROLLO LOCAL, SOCIEDAD ANÓNIMA (FINANCIERA FDL, S.A.), para que inicie operaciones en el territorio nacional, bajo la supervisión y regulación de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras; Resolución que fue debidamente publicada en el Diario Oficial La Gaceta Número Setenta y Ocho (No. 78) del veintisiete de abril del año dos mil dieciséis e inscrita bajo el Número Único del Folio Personal M, G, Cero, Cero, Guión, Dos, Dos, Guión, Cero, Cero, Uno, Nueve, Siete, Nueve (MG00-22-001979) en asiento Catorce (14) del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua; **J)** Certificado de Declaración y/o actualización de inscripción del Beneficiario Final, emitido en fecha veintiocho de septiembre del año dos mil veintidós por el Registro de Beneficiario final de Sociedades Mercantiles de Managua con transacción número T, guion, tres, N, G, G, V, C, guion, cero, cero, uno (T-3NGGVC-001) y con numero de beneficiario final N B F guion tres, H, uno, tres, cero, cinco (NBF-3H1305), el cual se encuentra vigente y **k)**\_\_\_\_\_ . El señor (a) \_\_\_\_\_(representante de FDL) \_\_\_\_\_, acredita su representación con el instrumento de Poder General de Administración que me presenta extendido legalmente en Testimonio de Escritura Número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), autorizado por el Notario \_\_\_\_\_, en la ciudad de Managua, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_, el que se encuentra inscrito bajo número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_\_); Páginas \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_), Tomo \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) del Libro Tercero (III) de Poderes que lleva el Registro Público Mercantil del Departamento de \_\_\_\_\_.- Yo el Notario doy fe de haber tenido a mi vista los referidos documentos en sus originales y que confieren al Señor \_\_\_\_\_ facultades suficientes para ejecutar este acto.- Los señores \_\_\_\_\_(nombre del segundo compareciente)\_\_\_\_\_; \_\_\_\_\_(nombre del tercer compareciente).- Los comparecientes,

señor ....., en representación de la Financiera Fondo de Desarrollo Local, Sociedad Anónima, por una parte; y, por la otra los señores \_\_\_\_\_, \_ y \_\_\_\_\_, han convenido en celebrar el presente Contrato de Compraventa de Bien Inmueble y Constitución de Hipoteca, que se registrará por las cláusulas que a continuación se expresan. En este estado interviene el Señor \_\_\_\_\_ y dice:

**CLAUSULA PRIMERA: (RELACIÓN DE DOMINIO):** (Aquí se relaciona la escritura que lo acredita como dueño y se describe la propiedad tal como aparece en el título de dominio y los datos registrales, los que deben ser incorporados en número y letra) Que conforme Testimonio de Escritura Número \_\_\_\_\_ ( ), autorizado por la Notario \_\_\_\_\_, en la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, es dueño (a) en dominio y posesión de un inmueble de naturaleza \_\_\_\_\_, que se encuentra ubicado en esta ciudad ( barrio, reparto, etc), Municipio de \_\_\_\_\_, del Departamento de \_\_\_\_\_, con una extensión superficial de \_\_\_\_\_, identificado como Lote \_\_\_\_\_ Número \_\_\_\_\_, el cual se encuentra ubicado dentro de los siguientes linderos: NORTE: \_\_\_\_\_; SUR: \_\_\_\_\_; ESTE: \_\_\_\_\_; Y OESTE: \_\_\_\_\_. Inmueble inscrito con el número \_\_\_\_\_ ( ); Folios: \_\_\_\_\_ ( ); Tomo: \_\_\_\_\_; Asiento: \_\_\_\_\_; Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales del Libro de Propiedades del Registro Público de la Propiedad Inmueble del Departamento de \_\_\_\_\_.- Continúa

manifestando el (la) señor (a) \_\_\_\_\_ y dice: **CLAUSULA SEGUNDA: (VENTA)** Que el inmueble descrito en la cláusula que antecede, libre de gravamen y por el convenido precio de \_\_\_\_\_ (C\$ \_\_\_\_\_), equivalentes a \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US \$ \_\_\_\_\_) según la tasa de cambio oficial del día de hoy emitida por el Banco Central de Nicaragua, que tiene recibido a satisfacción, se lo vende al tercer compareciente, señor \_\_\_\_\_; en consecuencia, le traspasa el dominio, posesión y demás derechos que le competen en lo vendido, sujetándose al saneamiento por evicción en los casos legales y lo faculta para su inscripción. Por su parte el (la) tercer (a) compareciente Señor (a) \_\_\_\_\_ en la calidad con que comparece dice: **CLAUSULA TERCERA: (ACEPTACIÓN)** Que en los términos antes relacionados en esta escritura **ACEPTA** la Venta que se le hace. Conjuntamente el primer y tercer comparecientes expresan: **CLAUSULA CUARTA (DENOMINACIONES):** Que en delante y por este acto al primer compareciente, en representación de la Financiera Fondo de Desarrollo Local, Sociedad Anónima, se le denominará de manera indistinta **EL ACREEDOR y/o Financiera FDL;** el (la) tercer (a) compareciente en delante y por este acto se le denominará **EL DEUDOR.** **CLAUSULA QUINTA: (MUTUO O PRÉSTAMO,**

**MONTO, PLAZO Y OBJETO):** Que por medio de este Instrumento, EL ACREEDOR, en nombre de su

representada y a través de la Sucursal \_\_\_\_\_, otorga en este acto a EL DEUDOR en calidad de mutuo la cantidad de \_\_\_\_\_ (C\$ \_\_\_\_\_), equivalentes a \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US \$ \_\_\_\_\_) según la tasa de cambio oficial del día de hoy emitida por el Banco Central de Nicaragua, el cual será destinado para \_\_\_\_\_; cantidad que EL DEUDOR confiesa haber recibido en este acto a su entera satisfacción. EL DEUDOR se obliga a pagar al ACREEDOR el mutuo aquí constituido, tanto el principal, mantenimiento de valor, intereses, comisión, en caso sea aplicable, y seguro que devengue, en un plazo de \_\_\_\_\_ contado a partir de la firma del presente contrato.- **CLAUSULA**

**SEXTA: (FORMA Y LUGAR DE PAGO):** EL DEUDOR se obliga a pagar el mutuo concedido mediante \_\_\_\_\_ cuotas \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ (niveladas o decrecientes), de principal más intereses y demás cargos financieros hasta su total cancelación, todo ello de conformidad con el resumen informativo y cronograma de pagos de la operación que **EL DEUDOR** declara haberle sido entregados y los cuales forman parte integrante como anexo al presente contrato.- **EL DEUDOR** se obliga a depositar el pago de las cuotas establecidas en cualquiera de las Oficinas de las Sucursales de la Financiera FDL establecidas actualmente o que se establezcan con posterioridad o bien donde se lo designe **EL ACREEDOR**. Es expresamente convenido que **EL DEUDOR**, una vez realizados e imputados los pagos establecidos, se obliga a asumir cualquier saldo que resultare a su cargo al finalizar el plazo pactado. **CLÁUSULA SEPTIMA: (INTERESES CORRIENTES): EL**

**DEUDOR** reconoce que el presente mutuo devengará una tasa de interés corriente fija aplicable durante el plazo estipulado para su pago. Los intereses corrientes deberán ser calculados sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días y conforme al número de días efectivamente transcurridos. **CLAUSULA**

**OCTAVA: (COMISION, GASTOS LEGALES Y DE INSCRIPCION):** EL DEUDOR se obliga a pagar al ACREEDOR una comisión al desembolso la cual corresponderá al \_\_\_\_\_ por ciento del monto a desembolsar. Esta comisión podrá ser menor o mayor a criterio de EL ACREEDOR. Por otro lado, **EL DEUDOR** pagará en este acto a **EL ACREEDOR** el \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_\_% ) deducido al momento del desembolso por la formalización del presente contrato. Además, **EL DEUDOR** autoriza a **EL ACREEDOR** para que deduzca todos los gastos causados por la inscripción del presente Contrato conforme las tasas o aranceles establecidos conforme la ley. **CLÁUSULA NOVENA: (SEGURO SALDO DEUDOR Y SEGURO POR RIESGO DE DAÑOS):**

**EL DEUDOR** se obliga a tomar o suscribir Póliza de Seguro por riesgo de muerte, de manera tal que ceda sus derechos a favor de **EL ACREEDOR** o constituya a **EL ACREEDOR** como su beneficiario en caso de ocurrencia de los riesgos asegurados en garantía del cumplimiento de las obligaciones constituidas en el presente contrato o en los Pagarés a la orden suscritos para hacer constar desembolsos. La Póliza de Seguro por riesgo de

muerte deberá ser contratada con una empresa aseguradora de primer orden autorizada por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) de Nicaragua, en cuyo caso **EL DEUDOR**, previo al desembolso, deberá presentar a **EL ACREEDOR** copia de la póliza, la cesión y el recibo de pago de, al menos, las tres primeras cuotas de la prima totalmente canceladas. De la misma manera, **EL DEUDOR** se obliga a renovar la póliza y ceder sus derechos a **EL ACREEDOR** o constituir como su beneficiario a **EL ACREEDOR** durante todo el plazo establecido para el pago del desembolso otorgado, quedando igualmente obligado a presentar, en su caso, las renovaciones y copia del recibo de cancelación de, al menos, las tres primeras cuotas de la prima para el siguiente año, a más tardar dentro de los diez (10) días previos al día de la fecha de su vencimiento. En cualquiera de los casos establecidos anteriormente, **EL DEUDOR** queda obligado a presentar, a más tardar dentro de los diez (10) días previos al día de la fecha de vencimiento de la tercera cuota o la que correspondiere si hubiere realizado el pago adelantado de cuotas adicionales, el recibo de cancelación de pago de la prima correspondiente al mes subsiguiente, y así sucesivamente hasta acreditar la cancelación de la última cuota. En caso que **EL DEUDOR** eligiera no tomar el seguro por riesgo de muerte por su cuenta, no lo mantuviere en vigencia o no presentara la información comprobante sobre su suscripción y vigencia en los plazos establecidos anteriormente, **EL ACREEDOR**, sin ninguna responsabilidad, podrá adherirlo a contrato de seguro colectivo por riesgo de muerte tomado o suscrito por este último con la Institución Aseguradora SEGUROS LAFISE SOCIEDAD ANÓNIMA, poniendo a disposición de **EL DEUDOR** la información sobre las condiciones generales de la póliza respectiva, en cuyo caso el monto de la prima del seguro equivalente a una tasa del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%) anual sobre saldos y en las condiciones que se suscriba, incrementará el monto de las cuotas establecidas para el pago de las obligaciones contraídas en el presente contrato. En el supuesto de adhesión, **EL ACREEDOR** ha informado a **EL DEUDOR** de forma verificable sobre los beneficios y conveniencia de ser incorporado a la cobertura del seguro colectivo por riesgo de muerte que aquél tiene previamente contratado con la institución aseguradora señalada. Por otro lado, **EL DEUDOR** se obliga a contratar Póliza de Seguro por riesgo de daños sobre el bien o los bienes constituidos como garantía hipotecaria en el presente contrato hasta por un monto no menor al cien por ciento (100%) del valor de reposición de dicho bien o bienes, de manera tal que ceda sus derechos a favor de **EL ACREEDOR** o constituya a **EL ACREEDOR** como su beneficiario en caso de ocurrencia de los riesgos asegurados. La Póliza de Seguro por riesgo de daños deberá ser contratada con una empresa aseguradora de primer orden autorizada por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) de Nicaragua, en cuyo caso **EL DEUDOR**, previo al desembolso, deberá presentar a **EL ACREEDOR** copia de la póliza, la cesión y el recibo

de pago de, al menos, las tres primeras cuotas de la prima totalmente canceladas. La renovación de póliza quedará sujeta a las mismas condiciones y plazos establecidos para la renovación del seguro por riesgo de muerte durante el plazo del contrato. En caso de que **EL DEUDOR** eligiera no tomar el seguro por riesgo de daños por su cuenta, no lo mantuviere en vigencia o no presentara la información comprobante sobre su suscripción y vigencia en los plazos establecidos, **EL ACREEDOR**, sin ninguna responsabilidad, podrá tomar o renovar el seguro correspondiente por cuenta de **EL DEUDOR**, en cuyo caso el monto de la prima del seguro, incrementará el monto de las cuotas establecidas para el pago de las obligaciones contraídas en el presente contrato. Si ocurriera el siniestro del o los bienes constituidos en garantía hipotecaria, **EL ACREEDOR** podrá, a su arbitrio, aplicar la indemnización al pago total o parcial del saldo adeudado, o a reparar o reponer, en su caso, el o los bienes asegurados, entregando a **EL DEUDOR** cualquier excedente si hubiere. **CLAUSULA DECIMA: (TASA DE COSTO EFECTIVA ANUAL):** EL DEUDOR reconoce que el presente mutuo devengará una tasa de costo efectiva anual del \_\_\_\_\_, calculada sobre la base de todos los pagos que serán efectuados por **EL DEUDOR**, tasa que estará contenida y detallada en el Resumen informativo que formará parte integrante del presente Contrato, según las Cláusulas que anteceden del presente contrato, todo de conformidad con lo dispuesto en los Artículos Veinticuatro al Veintisiete (art. 24 al 27) de la Norma sobre Transparencia en las Operaciones Financieras dictada por el Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) mediante Resolución Número C, D, guión, SIBOIF, guión, Siete, Nueve, Seis, guión, Uno, guión, A, G, O, S, T, Tres, Cero, guión, Dos, Cero, Uno, Tres (CD-SIBOIF-796-1-AGOST30-2013) y sus Reformas emitidas por el mismo Consejo mediante Resolución Número C, D, guión, SIBOIF, guión, Ocho, Uno, Cuatro, guión, Dos, guión, D, I, C, Uno, Tres, guión, Dos, Cero, Uno, Tres (CD-SIBOIF-814-2-DIC13-2013). **CLAUSULA DECIMA PRIMERA: (MORA):** En caso de mora, la que se producirá con respecto a todo el saldo adeudado por el simple retardo de cualquier cuota, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial, **EL DEUDOR** pagará a la Financiera FDL un interés moratorio aplicado sobre saldos vencidos del \_\_\_\_\_ **POR CIENTO ( \_\_\_\_\_%) ANUAL** que equivale al incremento de un cincuenta por ciento (50%) del interés corriente pactado conforme a lo establecido en la Cláusula Tercera. El simple retraso en el pago de cualquier cuota producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento el vencimiento general del plazo del presente contrato. **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA (MANTENIMIENTO AL VALOR):** Queda convenido en el presente contrato que las obligaciones expresadas en moneda nacional, mantendrán su valor con relación a la moneda dólar de los Estados Unidos de América, conforme la tasa de cambio que emita el Banco Central de Nicaragua; en consecuencia si se produce una modificación del córdoba con relación

al dólar se ajustará lo adeudado en la misma proporción a la modificación operada, todo de conformidad con el artículo treinta y ocho (38) de Cláusula de Mantenimiento de Valor estipulada en la Ley Número setecientos treinta y dos (732), Ley Orgánica del Banco Central de Nicaragua, publicada en el Diario Oficial La Gaceta Número Ciento Cuarenta y Ocho y Ciento Cuarenta y Nueve (No.148 y 149) del cinco y seis de agosto del año dos mil diez. **CLAUSULA DECIMA TERCERA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO)**. El compareciente acuerda que Financiera FDL tendrá el derecho de dar por vencido anticipadamente el plazo convenido en el presente mutuo, siendo exigible de inmediato el pago de todo lo adeudado, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial, a lo cual renuncian **EL DEUDOR**, en cualquiera de los siguientes casos: **a)** Si **EL DEUDOR** incumple en el pago de una cuota en la fecha y forma establecida.- **b)** Si **EL DEUDOR** faltase al pago de cualquier otra obligación contraída en el presente instrumento.- **c)** Si se comprobara que **EL DEUDOR** suministrara información falsas e inexactas antes, en el momento o después de contraída la obligación.- **d)** Cuando los fondos del préstamo no fueran destinados a los fines para los cuales fueron otorgados.- **e)** Si por el respeto al derecho de terceros o por cualquier otra causa, aún no imputable **EL DEUDOR**, la garantía hipotecaria constituida en esta Escritura no fuese inscrita en el Registro Público competente.- **f)** Si se entablare acción judicial en contra de **EL DEUDOR** de este préstamo, o bien, si sobre el bien dado en garantía recayera anotación, embargo, u otra medida precautoria, o si el dominio sobre el bien dado en garantía, por cualquier motivo, fuese disputado en juicio; **g)** Si **EL DEUDOR** es declarado en quiebra o concurso de acreedores o si se presenta una solicitud en contra de él en tales sentidos o él mismo solicita una moratoria oficial de los pagos, lo cual se le notificará a través cualquiera de los siguientes medios: correo electrónico, publicaciones en la página Web del **ACREEDOR**, correspondencia física enviada al domicilio, envío de servicio de mensajería corta (SMS) al número telefónico registrado en el sistema del **ACREEDOR**, llamadas telefónicas, así como cualquier otro medio que **EL ACREEDOR** ponga a disposición y que facilite la adecuada comunicación; **h)** Si **EL DEUDOR**, sin autorización de **EL ACREEDOR**, vende, cede, transfiere o grava a cualquier título a favor de terceros el bien gravado o hipotecado a través de este Instrumento Público; **i)** Si el bien hipotecado sufriese daños o desmejoras o se encuentren en estado de abandono por parte de **EL DEUDOR** y por tanto disminuyese la garantía constituida por este instrumento por cualquier causa, de forma que su valor no cubriese el saldo del crédito y **EL DEUDOR** no efectuase una amortización adecuada para que el saldo quede garantizado a juicio de **EL ACREEDOR**. **j)** cuando por caso Fortuito o Fuerza Mayor disminuyese la garantía, a lo cual consiente **EL DEUDOR**, a menos que sea sustituida por otras nuevas seguras a decisión de **EL ACREEDOR**; **k)** Si al **ACREEDOR** no se le permitiera realizar las inspecciones correspondientes. **l)** Si **EL DEUDOR** no paga los impuestos del bien inmueble hipotecado en la



Alcaldía correspondiente. **EL ACREEDOR** podrá pedir en cualquier momento el cumplimiento de este pago y en caso de que no se efectúe el pago de dichos impuestos, **EL ACREEDOR**, sin ninguna responsabilidad, podrá cancelar los impuestos correspondientes por cuenta de **EL DEUDOR**. **CLAUSULA DECIMA CUARTA: (PAGO DE GASTOS Y HONORARIOS Y LIQUIDACIÓN DE SALDO ADEUDADO):** **EL DEUDOR** se obliga, de preferencia, a pagar todos los gastos y honorarios que cause el presente contrato y que **EL ACREEDOR** hubiere tenido que pagar por cuenta de **EL DEUDOR**, incluyendo, pero no limitándose a ello impuestos, honorarios de Notaría, así como los de su inscripción y cancelación y las costas que ocasione la ejecución debido al incumplimiento por parte de **EL DEUDOR**. Los gastos causados por el otorgamiento de la presente Escritura, inscripción y cancelación, así como el pago del principal, intereses, mora y gastos de cobranza judicial o extrajudicial en su caso serán por su cuenta. En este sentido, **EL DEUDOR** asumirá los costos que se generen por la gestión de cobranza administrativa de la cartera en mora y, en caso que **EL ACREEDOR** recurra a la cobranza por la vía extrajudicial a través de gestores internos o externos, **EL DEUDOR** deberán asumir el pago de los siguientes porcentajes en base a la antigüedad de la mora: A) **mora de treinta y uno (31) a sesenta (60) días:** un monto equivalente al cinco por ciento (5%) calculado sobre el monto del refinanciamiento que se encuentre en mora; B) **mora de sesenta y uno (61) a noventa (90) días:** un monto equivalente al diez por ciento (10%) calculado sobre el monto del refinanciamiento que se encuentre en mora; C) **mora de noventa y uno (91) a ciento ochenta (180) días:** un monto equivalente al doce punto cinco por ciento (12.5%) calculado sobre el monto del refinanciamiento que se encuentre en mora; D) **mora de más de ciento ochenta (180) días:** un monto equivalente al quince por ciento (15%) calculado sobre el monto del préstamo que se encuentre en mora. En este sentido, para efectos de determinar el saldo vencido de principal, intereses corrientes y moratorios, gastos judiciales y extrajudiciales y demás cargos derivados del incumplimiento de **EL DEUDOR**, irrevocablemente acepta la liquidación que en una eventual demanda realice **EL ACREEDOR** o su Apoderado y/o que presente en cualquier otro documento, aceptando los saldos reflejados como buenos, líquidos y exigibles en la vía judicial ejecutiva; todo lo cual aceptan expresamente **EL DEUDOR**. **DECIMA QUINTA: (CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA Y OBLIGACIONES): (CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA Y OBLIGACIONES):** Que para garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones contraídas en este acto, **EL DEUDOR** constituye a favor de la Financiera FDL, **HIPOTECA** sobre un bien inmueble de su propiedad y que es precisamente el que en la presente escritura acaba de adquirir; propiedad descrita y deslindada en la cláusula primera, cuyos linderos, medidas y demás datos da por reproducidos íntegramente en esta cláusula.- La Hipoteca es extensiva a las mejoras existentes en el inmueble y las futuras por construirse, así como los frutos del mismo desde hoy

hasta la fecha de su efectiva cancelación.- Bien que queda en poder del deudor en calidad de depositario.- EL DEUDOR se obliga y reconoce que: **a)** El bien hipotecado quedará a la orden de la Financiera FDL y se acreditará con documentos que se realicen en las visitas de inspección, por lo que el deudor del bien permitirá a los inspectores o delegados la comprobación de la garantía, mediante inspecciones periódicas para comprobar el estado del bien hipotecado y en caso de que se opusieran a la inspección técnica y/o proporcionaren datos o información falsa asumirá los daños y perjuicios que ocasione, pudiendo EL ACREEDOR dar por finalizado el plazo del mutuo otorgado y exigir el cumplimiento de la obligación; **b)** Asumirá los daños y perjuicios del bien dado en hipoteca además de los gastos de inscripción y de cancelación de este instrumento en el Registro Público de la Propiedad Inmueble competente; **c)** Se obliga a no constituir otra hipoteca sobre el bien inmueble descrito en este acto, ni a realizar ningún otro acto de disposición sobre el mismo. **CLAUSULA DECIMA SEXTA: (RENUNCIAS).** Para todos los efectos de las obligaciones que contraen tanto en el presente contrato, **EL DEUDOR**, de forma expresa, renuncian en beneficio de **EL ACREEDOR**: A) Al derecho de indicar el Notario que deba autorizar el presente contrato, así como cualquier documento relacionado con el mismo, cuyo derecho será exclusivo de **EL ACREEDOR**; B) A las excepciones del caso fortuito o fuerza mayor, por lo cual **EL DEUDOR** consiente en asumir los riesgos derivados de ese tipo de eventos; C) Al derecho de pedir la reducción de la hipoteca por el hecho de que Financiera FDL reciba pagos parciales de las sumas adeudadas, por lo que el inmueble hipotecado en su totalidad responde al pago de los saldos adeudados derivados del contrato; D) Al derecho de solicitar el nombramiento de perito para practicar la tasación del bien o bienes hipotecados ante una ejecución judicial forzosa; por tanto, **EL DEUDOR Y EL ACREEDOR** acuerdan que el bien o bienes hipotecados serán valorados o tasados en el saldo o monto adeudado más la costas de ejecución. En este sentido, desde ya se establece como precio base de subasta para la realización forzosa del bien o bienes hipotecados, el importe total de la demanda para la ejecución forzosa hipotecaria compuesto por el monto adeudado a **EL ACREEDOR** más las costas de la ejecución. No obstante, **EL ACREEDOR** conservará sus derechos para ejecutar, a través de la vía judicial correspondiente, cualquier saldo insoluto que resultare de las obligaciones garantizadas en el presente contrato, por lo cual podrá solicitar la ejecución conjunta o separada de la garantía hipotecaria y de otros bienes de **EL DEUDOR** de conformidad con los procedimientos establecidos en el Código Procesal Civil de Nicaragua a causa de la disminución de valor o pérdida de los bienes objeto de garantía que los hagan insuficientes para la recuperación de los saldos adeudados y demás obligaciones establecidas; E) Al derecho de ser intimados o requeridos judicial o extrajudicialmente para incurrir en mora, pues esta se operará por el simple retraso de **EL DEUDOR** en el

cumplimiento de sus obligaciones, más específicamente por el simple vencimiento de una cuota no satisfecha en las fechas establecidas, pudiendo **EL ACREEDOR** declarar vencido el plazo del refinanciamiento y reclamar el pago de todo lo adeudado; y F) Al depósito de los bienes que se embarguen o secuestren, los que se confiarán a **EL ACREEDOR** o la persona que éste o su Apoderado indique, en cuyo caso los gastos por la administración de dichos bienes serán por cuenta de **EL DEUDOR**. **CLAUSULA DÉCIMA SEPTIMA: (PAGOS EXTRAORDINARIOS): EL DEUDOR**, en cualquier momento, podrá efectuar pagos de forma anticipada sobre las cuotas futuras que deba pagar a **EL ACREEDOR**. De la misma manera, **EL DEUDOR** podrá cancelar total y anticipadamente el saldo del préstamo otorgado. En cualquiera de esos supuestos, **EL DEUDOR** no podrá ser sujeto de ninguna penalidad por parte de **EL ACREEDOR** y deberá pagar únicamente los intereses que se hubieren devengado a la fecha efectiva del pago. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: (DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CLIENTE):** Sin perjuicio de cualquier otro derecho establecido en el presente Contrato, **EL DEUDOR**, en sus caracteres de clientes de servicios financieros, tendrán los siguientes derechos: **A)** A ser informado de forma clara, completa, oportuna y adecuada sobre los alcances y consecuencias de los servicios financieros contratados y los cambios en las condiciones previamente pactadas a través de este Contrato. **EL ACREEDOR** utilizará como medios de comunicación con el DEUDOR correo electrónico, correspondencia física enviada al domicilio de EL DEUDOR, envío de servicio de mensajería corta (SMS) al número telefónico registrado en el sistema de **EL ACREEDOR** y llamadas telefónicas, así como cualquier otro medio que **EL ACREEDOR** ponga a disposición de **EL DEUDOR**, que facilite la adecuada comunicación. **EL DEUDOR** declara ser el único responsable por el resguardo del instrumento de telefonía celular y/o cuenta de correo electrónica por medio de los cuales recibirán las notificaciones, y por ende de la confidencialidad de la información que a través de los mismos se reciba, declarando en este mismo acto que exime de toda responsabilidad a **EL ACREEDOR** por el acceso que pudieran tener terceras personas a la información transmitida por dichos medios, **B)** A seleccionar el o los productos o servicios financieros en un ámbito de libre competencia respecto a las distintas instituciones que prestan servicios financieros. **C)** A ser atendidos oportuna y diligentemente en el caso de reclamos, denuncias o consultas interpuestas. **D)** A ser notificados de forma verificable sobre el estado del trámite y la resolución final de su queja, denuncia, reclamo o consulta. **E)** A recibir un trato adecuado ante cualquier consulta, contratación o reclamo referente a los servicios financieros. **F)** A que se respete la privacidad de sus datos que no han sido proporcionados de forma expresa a la entidad acreedora. **G)** Cualquier otro derecho establecido en las Leyes o Normativas vigentes que sean aplicables a la prestación de servicios financieros. **H)** A ser informado de forma periódica sobre el estado de cuenta del crédito y cualquier modificación del mismo a

través de cualquiera de los siguientes medios: correo electrónico, correspondencia física enviada al domicilio de **EL DEUDOR**, envío de servicio de mensajería corta (SMS) al número telefónico registrado en el sistema de **EL ACREEDOR**, llamadas telefónicas y/o asistente virtual de **EL ACREEDOR**. De la misma manera, **EL DEUDOR**, sin perjuicio de cualquier otra obligación establecida en el presente Contrato, tendrán las siguientes obligaciones: **A)** Leer de previo el presente contrato. **B)** Solicitar de previo cualquier aclaración que precise en cuanto al producto financiero a contratar. **C)** Actualizar cualquier cambio a su información brindada a la institución acreedora. Dicha actualización se tomará válidamente efectuada, cuando **EL DEUDOR** lo realicen por cualquiera de los siguientes canales de información: **i)** Mediante llamada telefónica al centro de atención al cliente de **FINANCIERA FDL, S.A.**; **ii)** Asistente Virtual; Y **iii)** En las oficinas de atención al cliente ubicadas en las sucursales de **FINANCIERA FDL, S.A.** **D)** Firmar cada documento de autorización, ampliación de información o demás derivados del producto o servicio financiero que ha contratado, del cual se le entregará una copia a **EL DEUDOR** al momento de su suscripción. **E)** En caso de reclamo o impugnación de cargos, deberá agotar la vía en primera instancia ante la institución acreedora y en caso de no considerar satisfactoria la resolución emitida por la institución o a falta de respuesta de la misma, podrá recurrir ante la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras. **F)** A cumplir con la obligación adquirida en estricto apego a las estipulaciones pactadas en el presente contrato, incluyendo pagar lo adeudado en el tiempo, modo y condiciones establecidas en el mismo. **G)** Cualquier otra obligación establecida en las Leyes o Normativas vigentes que sean aplicables a la prestación de servicios financieros. **EL DEUDOR** expresa: **CLAUSULA DECIMA NOVENA: (DISPOSICIONES ESPECIALES):** Que para mayor eficacia de las obligaciones contraídas en este Contrato, así como las que se contraigan a través de los desembolsos que se harán constar en Pagarés a la orden, aceptan las siguientes disposiciones: **a)** El presente contrato y los actos vinculados con el mismo se encuentran sujetos a la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros, así como a las disposiciones del Código de Comercio de la República de Nicaragua, leyes mercantiles especiales y normas del derecho común que supletoriamente le sean aplicables; **b)** Que, por el hecho de que **EL ACREEDOR** reciba abonos al principal o a los intereses insolutos o por continuar recibiendo los intereses pactados después de su vencimiento, el plazo de la presente contrato no se entenderá prorrogado por otro plazo igual; **c)** En caso de ejecución judicial, **EL ACREEDOR** podrá perseguir por separado o simultáneamente, los bienes de **EL DEUDOR** para satisfacer los desembolsos otorgados con todas sus obligaciones; así mismo, podrá declarar que las garantías puestas en aseguramiento del crédito, no son suficientes para cubrir el monto total junto con todas sus obligaciones, por lo que puede pedir que se aumenten en cuanto al valor, para

completar el monto adeudado o, en caso de ejecución, extenderla hacia otros bienes que no estén señalados en este acto; **d) EL DEUDOR** autoriza a **EL ACREEDOR** para que, con previo aviso, pueda vender, ceder, permutar o endosar este crédito con sus accesorios a favor de cualquier persona natural o Institución bancaria o no bancaria que se dedique a la compra de cartera crediticia o a cualquiera de sus acreedores financieros; **e) EL DEUDOR** autoriza a **EL ACREEDOR** para que sin previo aviso pueda realizar los actos o contratos siguientes: Uno (1) Consultar y verificar en cualquier momento su récord crediticio y comercial en las Instituciones existentes para este fin. Dos (2) Suministrar su historial crediticio a las Instituciones autorizadas para este fin. Tres (3) Facultan al Registrador Público competente para que proceda a inscribir la Cesión del Crédito y sus garantías con la sola petición del o los adquirentes. Cuatro (4) Autorizan a **EL ACREEDOR** para que informe, reporte o divulgue toda la información proporcionada a la Central de Riesgo Privada (CRP) previamente autorizada y regulada por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), con el fin de que esta la administre de forma confidencial y la suministre a terceros que cuenten con el propósito permisible debido. **f) EL DEUDOR** en su caso, estará obligado a realizar por su cuenta los trabajos de conservación del bien o bienes dados en garantía, a fin de mantenerlos en perfecto estado; y **g) EL DEUDOR** autoriza a **EL ACREEDOR** a realizar avalúos sobre el o los bienes hipotecados cuando éste lo considere conveniente, cuyos gastos correrán por cuenta de **EL DEUDOR**. **EL ACREEDOR Y EL DEUDOR** exponen:

**CLAUSULA VIGESIMA: (EFECTOS DE ESTIPULACION NULA):** Cualquier disposición contenida en este contrato que por cualquier causa sea o llegase a ser inválida o inaplicable, o bien, declarada nula por cualquier autoridad judicial o administrativa por estar en contra de las leyes de la Republica de Nicaragua o cualquier otra causa, no afectará las demás disposiciones que mantendrán su pleno vigor y eficacia. **CLAUSULA VIGESIMA PRIMERA: (ACEPTACIÓN CONJUNTA).** Conjuntamente los comparecientes, en el carácter en que actúan, manifiestan que aceptan todas las cláusulas y estipulaciones de esta Escritura en los términos y condiciones establecidas, particularmente el señor ....., expresa que acepta para su representada la Financiera Fondo de Desarrollo Local, Sociedad Anónima, la garantía hipotecaria y la fianza solidaria constituidas, así como las renunciaciones hechas a favor de su representada. Así se expresaron los comparecientes bien instruidos por el o (la) suscrito (a) Notario, acerca del objeto, valor y trascendencias legales de este acto, de las cláusulas generales que contiene y que aseguran su validez, de las especiales que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas y de las que en concreto hacen, así como de la necesidad de inscribir este acto en el Registro Público competente. Doy fe de haber tenido a la vista: **a) Título de dominio del inmueble hipotecado;** **b) Libertad de gravamen emitida por el Registrador Público del Departamento de ..... el día ..... de**

..... del año dos mil ..... en que consta que el inmueble Número ..... (.....), Tomo ..... (.....), Folios ..... (.....), Asiento ..... (.....), Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales, Libro de Propiedades del Registro Público del Departamento de ....., pertenece a ..... y se encuentra libre de gravamen; y c) Solvencia Municipal que íntegra y literalmente dice:” .....insertar íntegramente solvencia.....”. Es conforme con su original. Leída que fue íntegramente esta Escritura por mí la Notario a los otorgantes, quienes la encuentran conforme, aprueban, ratifican y firman junto conmigo.- Doy fe de todo lo relacionado.-