

**ESCRITURA PUBLICA NUMERO \_\_\_\_ ( \_\_\_\_ ).- CONSTITUCIÓN DE LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE GARANTIZADA CON**

**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); y \_\_\_\_\_, mayor de edad,

\_\_\_\_ (profesión u oficio)\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ (estado civil)\_\_\_\_\_ y \_\_\_\_ (domicilio)\_\_\_\_\_, quien se identifica con cédula

de identidad número ( letra y número).- 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**) \_\_\_\_\_ **DATOS DE INSCRIPCIÓN DE SUCURSAL**; su representación la acredita con Testimonio Escritura Pública Número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_) titulada **PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN** autorizada ante el oficio notarial de \_\_\_\_\_ en la ciudad de \_\_\_\_\_ a las \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, inscrita con el número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), Páginas \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), Tomo \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), Libro Tercero de Poderes del 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) \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ (nombre del tercer compareciente), comparecen cada uno por sí, en sus propios nombres e intereses.- Los comparecientes, señor ....., en representación de la Financiera Fondo de Desarrollo Local, Sociedad Anónima, a quien en lo sucesivo se le denominará de manera indistinta **EL ACREEDOR y/o Financiera FDL**, por una parte; y, por la otra, el señor \_\_\_\_\_, a quien en lo sucesivo se le denominará **EL DEUDOR**, han convenido en celebrar el presente Contrato; quien en lo sucesivo se denominará como EL ACREEDOR y/o Financiera FDL, por una parte; y, por la otra, \_\_\_\_\_, con domicilio en el Municipio de \_\_\_\_\_, quien se identifica con Cédula de Identidad número \_\_\_\_\_, el que en lo sucesivo se denominará como EL DEUDOR; accionando en su propio nombre y en ejercicio de sus derechos e intereses; hemos convenido celebrar el presente **CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE GARANTIZADA CON HIPOTECA**, que se regirá por las cláusulas que a continuación se expresan.- Conjuntamente los comparecientes dicen: **CLAUSULA PRIMERA: (CONSTITUCIÓN DE LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE, MONTO Y PLAZO)**: Que por medio de este Contrato, **EL ACREEDOR** abre o constituye una Línea de Crédito Revolvente a favor de **EL DEUDOR** por un monto 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. En consecuencia, previa solicitud y de conformidad con el destino de los fondos que será determinado en cada desembolso, **EL DEUDOR** podrá disponer del monto total autorizado de la Línea de Crédito a partir de la celebración de este documento, para lo cual podrá efectuar retiros totales o parciales, siempre y cuando estos retiros no excedan del límite de la Línea de Crédito autorizada. Durante la vigencia de este contrato, sus efectos no se extinguirán aun cuando se haya dispuesto del monto total de la línea de crédito abierta, pues los abonos o pagos que se hagan de las sumas retiradas constituyen disponibilidades a favor de **EL DEUDOR**, pudiendo disponer de ellos dentro del plazo y conforme los términos establecidos en el presente Contrato. El primer desembolso de la línea se formalizará a través de este documento y los posteriores desembolsos serán respaldados a través de pagarés a la orden, los que pasarán a formar parte constitutiva de este contrato. La Línea de Crédito Revolvente constituida tendrá un Plazo de \_\_\_\_\_ (meses), contados a partir de la firma del presente contrato. **CLAUSULA SEGUNDA: (FORMA Y LUGAR DE PAGO):** Las formas de pago serán concertadas en cada uno de los pagarés a la orden que se otorguen en respaldo a los desembolsos posteriores a la constitución de la línea de crédito revolvente y, por lo que hace al primer desembolso, la forma de pago se determinará en este mismo documento. **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 TERCERA: (INTERESES CORRIENTES):** **EL DEUDOR** reconoce que, de conformidad con lo que se pacte, cada desembolso de la presente Línea de Crédito 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 CUARTA: (COMISION, GASTOS LEGALES Y DE INSCRIPCION):** **EL DEUDOR** se obliga a pagar al **ACREEDOR** una comisión por desembolso por cada préstamo que se realice por cuenta de la línea de crédito revolvente, 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 (\_\_\_\_\_% ) calculado sobre y deducido del primer desembolso de la línea de crédito, 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 QUINTA: (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 o en los pagarés a la orden que se otorguen en respaldo a los desembolsos posteriores a la constitución de la línea de crédito. 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 la presente Línea de Crédito 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.

**CLÁUSULA SEXTA: (MORA):** En caso de mora, la que se producirá con respecto a todo el plazo de la línea de crédito revolvente autorizada y saldo adeudado por el simple retardo de cualquier cuota ya sea en los pagarés a la orden o en el presente documento, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial, **EL DEUDOR** pagará a la Financiera FDL un interés moratorio aplicado sobre saldos vencidos de cada desembolso equivalente al incremento de un cincuenta por ciento (50%) del interés corriente. El simple retraso en el pago de cualquier cuota ya sea en los pagarés a la orden o en el presente documento, producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento el vencimiento general del plazo de la presente línea de crédito revolvente. **CLÁUSULA SEPTIMA: (MANTENIMIENTO AL VALOR):** Queda convenido en el presente contrato que las obligaciones contraídas en virtud de la presente Línea de Crédito Revolvente 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. **CLÁUSULA OCTAVA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO):** El contratante acuerda que Financiera FDL tendrá el derecho de dar por vencido anticipadamente el plazo convenido de la presente Línea de Crédito, 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 en el presente contrato o en los Pagarés a la orden emitidos por cada desembolso de la línea constituida; B) Si **EL DEUDOR** faltase al pago de cualquier otra obligación contraída en el presente contrato o en los Pagarés a la orden emitidos por cada desembolso de la línea constituida; C) Si se comprobara que **EL DEUDOR** suministrará información falsas e inexactas antes, en el momento o después de constituida la presente Línea de Crédito Revolvente; D) Cuando los fondos de cualquiera de los

desembolsos de la presente línea de crédito 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 esta Línea de Crédito Revolvente, o bien, si sobre el bien o los bienes constituidos como garantía hipotecaria recayera anotación, embargo, u otra medida precautoria, o si el dominio sobre dicho bien o bienes, por cualquier motivo, fuese disputado en juicio; G) Si **EL DEUDOR** es incluido en listas de personas condenadas, procesadas o bajo investigación por asuntos de lavado de dinero, financiamiento al terrorismo y/o el financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva por parte de autoridades nacionales competentes; o en listas nacionales, extranjeras, internacionales o de organismos especializados, sobre personas vinculadas a esos riesgos; o por cualquier otra información de la que tenga conocimiento **EL ACREEDOR** y este tenga sospecha o razones para sospechar que existen riesgos de lavado de dinero, financiamiento al terrorismo y/o el financiamiento a la proliferación de armas de destrucción masiva; o, cuando **EL DEUDOR** haya sido objeto de un Reporte de Operación Sospechosa (ROS) y **EL ACREEDOR**, bajo su apreciación y criterio, decida no continuar con la relación contractual de conformidad con la normas prudenciales que rigen la materia; H) Si **EL DEUDOR** es declarado en quiebra o concurso de acreedores o si se presenta una solicitud en contra de ellos en tales sentidos o ellos mismos solicitan 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; I) 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; J) 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**; K) 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**; L) Si **EL DEUDOR** u otra persona con instrucciones de aquellos, impidiera a **EL ACREEDOR** efectuar inspecciones al o los bienes constituidos como garantía hipotecaria; M) 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**. **CLÁUSULA NOVENA: (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 su cuenta, incluyendo pero no limitándose a ello impuestos, honorarios de Notaría por su formalización y/o su autenticación, así como los de su inscripción y su cancelación, mora y gastos u honorarios de cobranza judicial y administrativa o extrajudicial en su caso y las costas que ocasione la ejecución debido al incumplimiento por parte de **EL DEUDOR**. 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** deberá 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 caso de ejecución judicial por incumplimiento en el pago de las obligaciones pactadas, **EL DEUDOR** acepta irrevocablemente la liquidación del saldo adeudado por el que se pida ejecución y sea determinado a través de las operaciones de cálculo correspondientes presentadas en los anexos de la demanda de ejecución, cuyos soportes serán los documentos justificantes de las partidas de cargo y abono que sean emitidas por **EL ACREEDOR**. **CLÁUSULA DECIMA: (RENUNCIAS)**: Para todos los efectos de las obligaciones que contraen tanto en el presente contrato como en los Pagaré a la orden que se autoricen por cada desembolso de la Línea de Crédito Revolvente, **EL DEUDOR**, de forma expresa, renuncian en beneficio de **EL ACREEDOR**: A) Al derecho de indicar el Notario que deba autorizar y/o autenticar 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 de los desembolsos de la presente línea de crédito; 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**.

**CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: (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 de cualquier desembolso otorgado por la presente Línea de Crédito Revolvente. En cualquiera de esos supuestos, **EL DEUDOR** no será 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 SEGUNDA: (IMPUTACIÓN DE PAGOS):** Los pagos que realice **EL DEUDOR**, de conformidad con el presente Contrato y los pagarés que se emitan por los desembolsos de la Línea de Crédito, se imputarán a los componentes del saldo total adeudado en el siguiente orden: comisiones, si aplicaran, y gastos; intereses moratorios; intereses corrientes; y, en última instancia, al monto de principal.

**CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: (IMPUESTOS):** **EL DEUDOR** y **EL ACREEDOR** convienen expresamente que los pagos de las obligaciones establecidas en el presente Contrato y en los pagarés que se emitan para hacer constar los desembolsos de la línea de crédito serán realizados libres de cualquier tributo o impuesto que grave o llegare a gravar esos pagos; por tanto, no serán objeto de deducciones o retenciones por tales conceptos, y, en caso que sean aplicables, los montos establecidos serán asumidos por **EL DEUDOR**.

**CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: (CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA Y OBLIGACIONES):** Que para garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones contraídas en este acto, así como las derivadas de los desembolsos efectuados en Pagarés a la orden, **EL DEUDOR** constituye a favor de la Financiera FDL **HIPOTECA** sobre un bien inmueble de su propiedad lo que demuestra mediante \_\_\_\_\_ . Doy fe de tener a la vista el documento relacionado en original.- 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. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: (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 informados 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 electrónico 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 informados 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. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: (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 Línea de Crédito Revolvente o el establecido en cualquiera de los Pagarés a la orden 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**. **CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA: (PRIMER DESEMBOLSO DE LA LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE, MONTO, PLAZO Y OBJETO):** Por medio de este Contrato, **EL ACREEDOR** autoriza el primer desembolso de la Línea de Crédito Revolvente constituida y, en nombre de su representada, otorga en este acto a **EL DEUDOR** en calidad de mutuo la cantidad de \_\_\_\_\_ (C\$ \_\_\_\_\_), equivalentes, según la tasa de cambio oficial del día de hoy emitida por el Banco Central de Nicaragua, a \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América (US \$ \_\_\_\_\_), cantidad que **EL DEUDOR** confiesa haber recibido en este acto a su entera satisfacción, la cual será destinada para \_\_\_\_\_.

**EL DEUDOR** se obliga a pagar a **EL ACREEDOR** el primer desembolso de la Línea de Crédito Revolvente constituida, 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. El desembolso realizado queda sometido a las cláusulas, las condiciones y obligaciones que rigen para la línea de crédito revolvente constituida. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: (FORMA DE PAGO DEL PRIMER DESEMBOLSO):** **EL DEUDOR** se obliga a pagar el primer desembolso de la línea de crédito revolvente constituida 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. **CLÁUSULA DECIMA NOVENA: (INTERESES CORRIENTES Y MORATORIOS APLICABLES AL PRIMER DESEMBOLSO):** **EL DEUDOR** reconoce que el primer desembolso de la presente línea de crédito revolvente devengará una tasa de interés corriente fija del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_\_% ) anual sobre saldo, el que deberá de pagar a **EL ACREEDOR**. 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. 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. **CLÁUSULA VIGÉSIMA: (TASA DE COSTO EFECTIVA ANUAL):** **EL DEUDOR** reconoce que el primer desembolso de la línea de crédito devengará una tasa de costo efectiva anual del \_\_\_\_\_, calculada sobre la base del valor actual de todas las cuotas y demás pagos que serán efectuados por **EL DEUDOR** con respecto al monto

que efectivamente se le desembolsa en calidad de mutuo, 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). **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: (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 República de Nicaragua o cualquier otra causa, no afectará las demás disposiciones que mantendrán su pleno vigor y eficacia. **CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: (ACEPTACIÓN CONJUNTA): EL ACREEDOR Y EL DEUDOR,** en el carácter en que actúan, manifiestan que aceptan todas las cláusulas del presente contrato 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 constituida, así como las renunciaciones hechas a su favor. 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. Léida 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.-