

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO XXXXXXXXXX (XXXXXXXXXX). LÍNEA DE CRÉDITO, HIPOTECA Y

FIANZA SOLIDARIA. En la ciudad de _____, a las _____ de la _____ del _____ de _____ de dos mil _____, ante mí _____, Abogado (a) y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en _____, debidamente autorizado por la Corte Suprema de Justicia para ejercer el Notariado durante el quinquenio que finalizará el día _____ de _____ de dos mil _____, portador de cédula de identidad número _____ (en números) y carné de Abogado y Notario Público número _____ (en números), comparecen:

REPRESENTANTE DE FINCA MICROFINANZAS _____, de nacionalidad _____, mayor de edad, _____, _____, de este domicilio, identificado con cédula de residencia o cédula de identidad EN LETRAS Y NUMEROS,

DEUDOR _____, nicaragüense, mayor de edad, _____, _____, con domicilio en el municipio de _____, Departamento de _____, portador de cédula de identidad Nicaragüense número: _____ (ËN NUMEROS),

FIADOR SOLIDARIO _____, nicaragüense, mayor de edad, _____, _____, con domicilio en el municipio de _____, Departamento de _____, portador de cédula de identidad Nicaragüense número: _____ (ËN NUMEROS),

Doy fe de conocer personalmente al primer compareciente, y a los últimos por no conocerles personalmente les pedí que me presentaran sus documentos indubitables de identidad, mismos que al efecto me fueron presentados en originales y que he relacionado detalladamente con anterioridad. Asimismo, doy fe de que, a mi juicio, los comparecientes tienen la capacidad legal necesaria para obligarse y contratar, y en especial para otorgar en el presente acto. El primer compareciente actúa en nombre y representación de FINCA MICROFINANZAS NICARAGUA, SOCIEDAD ANÓNIMA, quien, en adelante, por brevedad en la presente Escritura podrá ser denominada FINCA Microfinanzas Nicaragua o EL ACREEDOR; acredita su representación, las facultades legales que le han sido otorgadas y la existencia de su representada con los siguientes documentos:

DOCUMENTOS DE ACREDITACIÓN

Por otra parte, el segundo compareciente señor ***** y el tercer compareciente señor ***** , actúan en sus propios nombres e intereses, a quienes en adelante, por brevedad y para los fines de la presente escritura, se les llamará **EL DEUDOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO**, respectivamente.

Doy fe de haber tenido a la vista originales de los documentos antes relacionados, los cuales han sido extendidos en la forma legal correspondiente, y que éstos facultan lo suficiente a * **REPRESENTANTE DE FINCA MICROFINANZAS** ***** para comparecer en nombre de su representada.

Habla **EL DEUDOR** y dice: **CLÁUSULA PRIMERA: (APERTURA DE LÍNEA DE CRÉDITO Y PROPÓSITO):**

Que en este acto EL ACREEDOR le ha abierto una **LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE** a su favor por la suma de ***** CÓRDOBAS (C\$*****), monto que se obliga a destinar para usos múltiples a especificarse en cada pagaré a la orden causal. El presente mutuo se otorga con fondos propios. Para cada desembolso EL DEUDOR deberá hacer su solicitud correspondiente al ACREEDOR, quien la someterá a su respectivo análisis para su aprobación o denegación. Para cada desembolso que se efectuó en virtud de esta línea de crédito, EL DEUDOR SUSCRIBIRÁ UN PAGARÉ A LA ORDEN CAUSAL a favor del ACREEDOR, en donde se establecerán las condiciones particulares en cuanto a monto, plazo, forma de pago, comisión e intereses a cargo de EL DEUDOR, los que tendrán como base las condiciones establecidas en el tarifario institucional al momento del desembolso de que se trate. Los pagarés a la orden causal serán considerados parte integrante e indivisible del presente contrato. En todo caso el vencimiento del plazo de cada uno de los desembolsos no podrá ser posterior al plazo estipulado en la presente línea de crédito.

CLÁUSULA SEGUNDA: (MANTENIMIENTO DE VALOR): Expresa EL DEUDOR que la suma de dinero objeto del presente contrato otorgada en moneda oficial mantendrá su valor en relación con la moneda dólar de los Estados Unidos de América, todo de conformidad con lo establecido en la Ley de la materia. En consecuencia, toda modificación en el tipo oficial de cambio del córdoba respecto al dólar de los Estados Unidos de América, aprobado por el Banco Central de Nicaragua, conllevará a un ajuste en el monto de las obligaciones contenidas en este instrumento público, ajuste que será en la misma proporción a la modificación operada en la tasa de cambio.

CLÁUSULA TERCERA: (TASA DE INTERÉS CORRIENTE, TASA DE INTERÉS MORATORIA, COMISIÓN Y OTROS GASTOS): EL DEUDOR se obliga a pagar una tasa de interés corriente fija, cuyo porcentaje sobre el saldo de principal se establecerá previo a cada desembolso y se indicará en cada uno de los Pagarés a la Orden Causal con los que se documente cada desembolso por cuenta de esta línea de crédito. EL DEUDOR se obliga a que, en caso de mora, pagará al ACREEDOR, sobre la suma vencida, y desde la fecha de vencimiento hasta la fecha de su efectivo pago, además de los intereses corrientes pactados, que seguirán corriendo sobre el principal adeudado, una tasa de interés moratorio que será del veinticinco por ciento (25%) de la tasa de interés corriente. Los intereses se calcularán sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días, conforme el número de días efectivamente transcurridos. EL DEUDOR incurrirá en estado de mora sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial alguno, es decir, dicho estado se producirá por el solo incumplimiento de cualquiera de las fechas de pago establecidas en el respectivo pagaré, sea para principal o para intereses. Además, en caso de incurrir en estado de mora, EL DEUDOR también se obliga a pagar al ACREEDOR todos y cada uno de los gastos que por razón de cobranza judicial o extrajudicial realice. Asimismo, el DEUDOR se obliga a pagar al ACREEDOR, en forma anticipada, una comisión por cada desembolso que realice por cuenta de la línea de crédito el equivalente al ***** punto ***** por ciento (***.***%) del monto total del crédito otorgado. La tasa de costo efectiva anual (TCEA) que corresponde a cada uno de los desembolsos por cuenta de la presente línea de crédito será indicada en el respectivo Pagaré a la Orden Causal, puesto que deriva de la tasa de interés nominal que se determinará previo a cada desembolso.

CLÁUSULA CUARTA: (PLAZO, LUGAR Y FORMA DE PAGO): Las partes convienen que la línea de crédito relacionada en la cláusula primera, tendrá una vigencia de ***** MESES, contados a partir del día ***** del mes de ***** del año dos mil *****, venciendo el día ***** del mes de ***** del año dos mil *****. Las sumas correspondientes a cada una de las cuotas de pago serán indicadas en los Planes de Pagos que se suscriban para cada uno de los desembolsos a cuenta de la presente línea de crédito, desembolsos que, a su vez, serán documentados con Pagarés a la Orden Causal. Tales sumas de principal así como los intereses, comisiones, gastos legales y cualesquiera otros gastos que se indican en el presente contrato o en los Pagarés a la Orden Causal antes referidos serán pagadas por EL DEUDOR en la Casa Matriz del ACREEDOR, ubicada en la ciudad de Managua, o en cualquiera de las sucursales a nivel nacional. El pago se deberá realizar en la misma moneda en que ha recibido cada monto especificado en el respectivo pagaré a

la orden causal, de conformidad con los plazos y forma de pagos establecidos en el calendario o plan de pagos que será entregado a la firma de cada pagaré a la orden causal.

CLÁUSULA QUINTA: (HIPOTECA): Expresa el señor (DEUDOR O FIADOR SOLIDARIO)***** , que para garantizar del fiel y exacto cumplimiento de las obligaciones contenidas en este contrato, especialmente en garantía del pago del principal que asciende a la cantidad de ***** CÓRDOBAS (C\$*****), así como de los intereses, comisiones, gastos legales, gastos y honorarios judiciales o extrajudiciales, constituye HIPOTECA DE PRIMER GRADO a favor de Financiera FINCA Nicaragua sobre un inmueble de su propiedad ubicado en ***** , con un área total de ***** metros cuadrados (*****mts²) equivalentes a ***** varas cuadradas (*****vrs²), y comprendida dentro de los siguientes linderos: **Norte:** *****; **Sur:** *****; **Este:** ***** y **Oeste:** ***** , el cual se encuentra inscrita bajo el número ***** (*****), asiento ***** (*****), folio ***** (*****), del tomo ***** (*****), Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales, Libro de Propiedades del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del departamento de ***** . El señor ***** , demuestra su dominio sobre el bien inmueble, con primer testimonio de la escritura pública número ***** (*****), Compra Venta Total de un Bien Inmueble, otorgada en la ciudad de ***** , a las ***** y ***** minutos de la mañana del día ***** , ***** de ***** del año dos mil ***** , ante los oficios del Notario ***** , la cual, yo el Notario, doy fe de tener a la vista en original y que devuelvo con la debida razón del otorgamiento de este acto al interesado.

Continúa manifestando ***** (EL DEUDOR O FIADOR SOLIDARIO), y dice que la hipoteca se constituye sobre el inmueble y todas las mejoras que en él se realicen y construcciones actualmente existentes y las futuras, así como las que accedan al inmueble aquí hipotecado y todo lo que sea anexo y conexo al inmueble, quedando facultada FINCA Microfinanzas Nicaragua, para poder inscribir, a costa de **EL DEUDOR**, las mejoras que en el futuro se hiciesen sobre el inmueble hipotecado. El propietario del bien hipotecado en esta escritura pública, expresamente declara que dicho bien no está constituido como vivienda familiar y que cualquier acto en este sentido en una fecha posterior a la suscripción de este instrumento público, será considerado de mala fe y en fraude del **ACREEDOR**, por tanto será causal de terminación anticipada de este contrato y serán exigibles de forma inmediata por **EL ACREEDOR** el total de las sumas adeudadas. **EI DEUDOR** y el

ACREEDOR convienen y aceptan voluntariamente que, en caso de ejecución judicial, el precio base de la subasta será la suma total adeudada por el **DEUDOR**, incluyendo principal, más los intereses corrientes y moratorios, más gastos y costas de ejecución, que reclamare el **ACREEDOR** al momento de la respectiva ejecución. El suscrito Notario da fe de tener la vista certificado de gravamen, en el que consta que sobre el inmueble que se constituye hipoteca no existe gravamen, ni se encuentra constituido como vivienda familiar.

CLÁUSULA SEXTA: (SUPERVISIÓN): EL DEUDOR acepta que EL ACREEDOR pueda, las veces que considere conveniente, supervisar por medio de sus representantes o funcionarios analistas de créditos, el destino del crédito de cada uno de los desembolsos por cuenta de esta Línea de Crédito acordado entre las partes, durante la vigencia del presente contrato.

CLÁUSULA SÉPTIMA: (CESIÓN DE DERECHOS SOBRE LOS CANONES DE ARRIENDO DEL BIEN INMUEBLE HIPOTECADO): Continúa manifestando EL DEUDOR Y FIADOR SOLIDARIO y dicen que del bien inmueble antes relacionado cede en este acto a favor del ACREEDOR, todos los derechos presentes y futuros que llegare a tener sobre los cánones de arriendo del mismo.

CLÁUSULA OCTAVA: (SEGUROS Y CESIÓN DE DERECHOS): Manifiesta EL DEUDOR que para garantizar a EL ACREEDOR el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas o derivadas de la presente Línea de Crédito y sus desembolsos, se obliga a contratar una Póliza de Seguro de Vida e Incapacidad. Este seguro que podrá ser financiado en cada uno de los desembolsos realizados o contratado directamente por EL DEUDOR con una compañía de seguros autorizada en el país por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras. EL DEUDOR, desde ahora, nombra como cesionario de dicha póliza a EL ACREEDOR. El o los seguros tendrán una vigencia igual a la del plazo de los préstamos desembolsados por cuenta de la presente Línea de Crédito y será pagado en un solo pago de previo al desembolso de cada uno de los préstamos. No obstante, en caso el (los) seguro sea financiado, EL DEUDOR deja facultado para contratar dicho seguro directamente a FINCA Microfinanzas Nicaragua y autoriza de que el costo de la renovación, en el caso que sea necesaria, le sea cobrado en cuotas mensuales pagaderas en las mismas fechas del pago de la amortización del principal. FINCA Microfinanzas Nicaragua facilitará al DEUDOR de forma previa a la contratación de la póliza, toda la información relativa a esta última en cumplimiento a lo establecido en las normas del sector de microfinanzas. Asimismo, FINCA Microfinanzas Nicaragua, entregará

a EL DEUDOR las evidencias de las contrataciones y las renovaciones de la póliza de seguro hasta la cancelación del crédito, estableciéndose como fecha máxima para entregar las cesiones el mismo día de vencimiento de las pólizas contratadas para el periodo anterior. En caso de siniestro, la compañía de seguro pagará la indemnización a FINCA Microfinanzas Nicaragua, como cesionario de la póliza de seguro, el saldo insoluto del préstamo a la fecha del evento, y en caso de existir algún excedente de la indemnización, lo entregará al DEUDOR, su (s) beneficiario (s), o a los herederos que conforme la Ley de la materia corresponda, o bien a la persona que EL DEUDOR haya designado legalmente. A decisión del ACREEDOR y según lo determine la política de crédito del mismo o las normas prudenciales emitidas por el Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Microfinanzas, podrá exigir a EL DEUDOR la suscripción de una póliza de seguro de todos riesgos sobre los bienes constituidos en garantía. A esta póliza le serán aplicables, en lo que corresponda, las mismas reglas antes indicadas para la póliza de seguro de vida e incapacidad.

CLÁUSULA NOVENA: (FIANZA SOLIDARIA): Manifiesta el señor ***** y dice que para mayor garantía del pago de la línea de crédito que se ha otorgado favor de EL DEUDOR en este acto de parte de FINCA Microfinanzas Nicaragua, más lo correspondiente a intereses corrientes y moratorios pactados, estos últimos en caso de que los hubiese, comisiones, gastos legales, gastos y honorarios judiciales o extrajudiciales, ocasionados por el incumplimiento de su fiado y deudor principal, se constituye en FIADOR SOLIDARIO y principal pagador de EL DEUDOR a favor de EL ACREEDOR, haciendo propias las renunciaciones y estipulaciones declaradas y aceptadas por EL DEUDOR en el presente Instrumento Público a favor de EL ACREEDOR, sin excepción alguna, aceptando así mismo, las prórrogas que operen en dicho contrato, pues hace propia dichas obligaciones. Que igualmente responderá en todo caso a EL ACREEDOR por cualquier saldo que resultare en contra de EL DEUDOR derivado del presente contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA (DERECHOS DEL DEUDOR Y FIADOR SOLIDARIO): Adicionalmente a los derechos y obligaciones que estipula la legislación y normativa vigente del sector de microfinanzas y protección al consumidor, así como los demás estipulados en el presente Contrato, EL DEUDOR y FIADOR tendrán los siguientes derechos y obligaciones: **i) Derechos:** a) A recibir un trato respetuoso y adecuado. b) A ser informado sobre el estado de sus trámites. c) A ser informado sobre los términos y condiciones de la contratación. **ii) Obligaciones:** a) A pagar oportunamente todas sus obligaciones. b) A informar cualquier

cambio desfavorable en su situación financiera. c) A informar cambio de su dirección o cualquier información de tipo personal, administrativa o financiera suministrada.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: (PAGO ANTICIPADO): Hablan conjuntamente todos los firmantes, en el carácter en que actúan, y dicen que en caso que el DEUDOR, o un tercero por cuenta de él, realice abonos o cancelación anticipada a la (las) fecha (s) 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 se reconocerán 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, éstos se aplicarán al principal de la deuda, con lo que no variará el plan de pagos entregado junto con el respectivo pagaré a la orden causal, 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 (los) pago (s) anticipado (s) es posible que se reduzca el plazo total de la línea de crédito.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO): No obstante al plazo prefijado y las formas de pagos convenidas, en cada pagaré a la orden causal, por cuenta de la Línea de Crédito otorgada en este acto, y sin perjuicio de otras causales establecidas en este contrato, EL ACREEDOR dará por vencido anticipadamente la línea de crédito otorgada, resolviéndose este contrato de pleno derecho y EL ACREEDOR hará exigible a EL DEUDOR, el pago inmediato de todo lo adeudado; con todos sus accesorios, en los siguientes casos: **a)** Si EL DEUDOR, FIADOR u otra persona con o sin sus instrucciones, impidiesen a FINCA Microfinanzas Nicaragua constatar el estado o inspeccionar los bienes constituidos en garantía a favor de FINCA Microfinanzas Nicaragua; **b)** Si se proporcionasen datos o informaciones falsas a FINCA Microfinanzas Nicaragua sobre EL DEUDOR, FIADOR o los bienes constituidos en garantía o cualquier persona que tenga relación de cualquier tipo con los bienes constituidos en garantía en este instrumento; **c)** Si sobre los bienes constituidos en garantía recayese anotación, embargo, demanda u otra medida ejecutiva precautoria, o se iniciare cualquier actuación judicial o administrativa que tenga como objeto disputar el dominio del(los) bien(es) otorgado(s) en garantía; **d)** Si los bienes constituidos en garantía sufriesen daños o desmejoras tales y por tanto disminuyese la garantía constituida en este instrumento por cualquier causa aunque no sea imputable a EL DEUDOR de forma que su valor no cubriese el saldo del crédito y EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO no efectuasen una amortización adecuada para que el saldo quede garantizado a

juicio de FINCA Microfinanzas Nicaragua; **e)** Cuando por Caso Fortuito o Fuerza Mayor disminuyese la garantía otorgada como respaldo de la línea de crédito, a menos que sea sustituida por otra nueva y segura a decisión de FINCA Microfinanzas Nicaragua; **f)** Si por cualquier motivo o circunstancia el registro público correspondiente rechazara inscribir los bienes constituidos en garantía o fuesen inscritos con prelación o grado diferente del estipulado, a favor de FINCA Microfinanzas Nicaragua, y/o si así se lo exigiere FINCA Microfinanzas Nicaragua al DEUDOR y este no hiciere las diligencias necesarias para la inscripción de dichas garantías en el correspondiente Registro Público; **g)** En caso que EL DEUDOR o FIADOR SOLIDARIO, ya sea por presentarse o declararse o ser declarados cualquiera de ellos insolventes, quebrados o simplemente admiten o solicitan su incapacidad para cumplir oportunamente con el pago de sus obligaciones corrientes o bien si EL DEUDOR incurriere en deterioro de su situación económica que pusiere en peligro el cumplimiento de sus obligaciones crediticias; **h)** Si EL DEUDOR o FIADOR SOLIDARIO faltase al cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley relacionada a este contrato; **i)** Si se venciese cualquier otra obligación de EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO en favor de FINCA Microfinanzas Nicaragua y no fuere cancelada; **j)** Si EL DEUDOR o FIADOR SOLIDARIO se negare a informar a FINCA Microfinanzas Nicaragua de sus estados de cuentas, de las fuentes de sus recursos; de actualización de datos, o cualquier otra información que éste le requiera a fin de cumplir con los requisitos exigidos por las leyes de la materia y normas prudenciales vigentes relacionadas con lavado de dinero, bienes o activos y del financiamiento al terrorismo; **k)** Si EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO incurrieran en cualquier incumplimiento de las cláusulas establecidas en este contrato y en que, conforme la Ley o el presente Contrato se hiciese exigible anticipadamente el cumplimiento de las obligaciones a cargo de EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO; **l)** Si se faltase al pago de al menos una cuota de las cuotas de amortización, conforme lo establecido en los planes de pago correspondiente a cada uno de los pagarés a la orden causales; **m)** Cuando sin previo permiso escrito de FINCA Microfinanzas Nicaragua, se vendiese o gravase nuevamente el inmueble hipotecado en este contrato; **n)** Si a juicio de FINCA Microfinanzas Nicaragua, sobreviene un deterioro en la situación financiera de **EL DEUDOR** o FIADOR SOLIDARIO, o si éste efectuare desviaciones de los activos o de su patrimonio; **ñ)** Si de conformidad con las políticas crédito o u otras disposiciones internas de FINCA Microfinanzas Nicaragua existiese una causal de vencimiento anticipado de la presente obligación. Por cualquiera de esos hechos, sin perjuicio de los demás derechos que le corresponda, EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO convienen que a voluntad de FINCA Microfinanzas Nicaragua se podrá dar por vencido el plazo estipulado y exigir el pago de

todo lo adeudado. La prueba de esos hechos queda sujeta a la simple afirmación de EL ACREEDOR o sus representantes.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: (DECLARACIÓN): Manifiestan conjuntamente EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO que en relación con las obligaciones aquí contraídas declaran especialmente lo siguiente: Que han leído la lista de exclusión de Sistema de Gestión Ambiental y Social que aplica FINCA Microfinanzas Nicaragua, en su política de crédito, y que no se encuentran incursos en ninguna de las causales de exclusión allí indicadas ni en otras causales de exclusión establecidas en las leyes locales o normas financieras. Certifican que no respaldan ni conducen, ni en forma directa ni indirecta, total, parcial o conjuntamente con otra persona natural o jurídica actividades de violencia o terrorismo de ningún tipo, ni tampoco suscribe este contrato con la intención de ocultar o encubrir los orígenes de ganancias derivadas de acciones criminales tales como Lavado de Dinero, financiamiento al terrorismo o para la proliferación de armas de destrucción masiva o utilizar ganancias derivadas del mismo para propósitos ilegales o criminales, especialmente los expresados de forma explícita en esta cláusula y el propósito de la línea de crédito no tienen un fin ilícito.

CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: (RENUNCIAS): Manifiestan conjuntamente EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO, y dicen que para todos los efectos de las obligaciones que aquí contrae a favor de FINCA Microfinanzas Nicaragua, se somete expresamente a las disposiciones de la Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas, así como de las demás normativas aplicables, y además renuncian a lo siguiente: **a)** A toda excepción proveniente de caso fortuito o de fuerza mayor, por imprevistos o imprevisibles que fuesen, cuyos riesgos asumen; **b)** A realizar o formular retenciones en el pago de lo adeudado, por razón de impuestos o cargas de cualquier naturaleza que le correspondieren a ellos; **c)** Al derecho de ser intimados de pago en caso de mora, pues esta se operará por el simple retraso de **EI DEUDOR** en el cumplimiento de sus obligaciones, más específicamente por el simple vencimiento de una cuota no satisfecha en las fechas establecidas, pudiendo en tal caso FINCA Microfinanzas Nicaragua, declarar vencido el plazo del préstamo y reclamar el pago de todo lo adeudado; **d)** En caso de ejecución, aceptan el procedimiento que FINCA Microfinanzas Nicaragua, escoja seguir, y aceptan se subasten los bienes otorgados en garantía, tomando como precio base la suma total adeudada, compuesta por el Principal del crédito, más más los intereses corrientes y moratorios, más gastos y costas de ejecución, que reclamare FINCA Microfinanzas Nicaragua, al momento de la respectiva ejecución, y si la suma total adeudada fuera mayor al valor del inmueble

hipotecado, facultan a su vez, que FINCA Microfinanzas Nicaragua persiga otros bienes del DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO hasta hacerse pago por los saldos insolutos. **e)** Aceptan que se subasten los bienes otorgados en garantía admitiéndose posturas solamente al contado y no con Fianza, a excepción de FINCA Microfinanzas Nicaragua que podrá hacerlo sin Fianza y sin entregar dinero; **f)** A ser Depositario de los posibles bienes que fueren embargados, los que se confiarán en la persona que FINCA Microfinanzas Nicaragua designe por cuenta y riesgo del DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO; **g)** A cumplir las obligaciones que este contrato les establece, en plazos, forma, condiciones, especies o monedas distintas a las estipuladas en el presente contrato; **h)** Al beneficio de la Excusión en la figura de la Fianza; **i)** Al beneficio de que FINCA Microfinanzas Nicaragua persiga primero el inmueble hipotecado, pues el ACREEDOR podrá perseguir cualquier otro bien del DEUDOR y/o FIADOR SOLIDARIO hasta hacerse pago por los saldos insolutos, conservando el **ACREEDOR**, el derecho de perseguir antes, simultáneamente o después el inmueble hipotecado con los privilegios del crédito; **j)** Al Derecho de prórroga por el hecho de habersele recibido intereses y/o abonos con posteridad al vencimiento de la obligación. **k)** Al derecho de pedir la reducción de la hipoteca por causa de abonos.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA: (ESTIPULACIONES ESPECIALES): Continúan expresando EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO y dicen que para mayor eficacia de las obligaciones contraídas en esta escritura, aceptan las siguientes estipulaciones: **a)** Aceptar todas y cada una de las condiciones y estipulaciones pactadas en las cláusulas anteriores relacionadas en este instrumento, en todos los casos aplicables; **b)** Reconocer a su cuenta todos los gastos y honorarios que ocasione el cobro judicial o extrajudicial, que serán comprobables con los documentos soporte de dichos gastos que le presente de FINCA Microfinanzas Nicaragua o su representante; **c)** Que en caso de subasta del bien hipotecado, se tenga como precio base la suma total adeudada por EL DEUDOR, incluyendo principal, más intereses corrientes y moratorios, más gastos y costas de ejecución, que reclamare EL ACREEDOR, al momento de la respectiva ejecución, y facultan a su vez, que FINCA Microfinanzas Nicaragua, persiga otros bienes del DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO hasta hacerse pago por los saldos insolutos. Para los efectos de ejecución se estimará como título ejecutivo suficiente para acreditar el saldo, los resultados que muestre el sistema computarizado de FINCA Microfinanzas Nicaragua debidamente certificados por un Contador Público Autorizado; **d)** Que sea prerrogativa de FINCA Microfinanzas Nicaragua la asignación del Notario que debe autorizar cualquier escritura pública relacionada con las obligaciones aquí contraídas, siendo así mismo, los gastos y honorarios

del otorgamiento a cargo de EL DEUDOR; **e)** Que este contrato está regulado por todos los privilegios que a favor de FINCA Microfinanzas Nicaragua establece establece la Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas así como los demás privilegios que a favor de las Instituciones de Microfinanzas (IMF) como FINCA Microfinanzas Nicaragua establecen otras normas nacionales vigentes cuyos conceptos son conocidos por las partes contratantes y se tienen por incorporados al presente contrato; **f)** A permitir a FINCA Microfinanzas Nicaragua en cualquier momento, que sus representantes inspeccionen sus libros y registros Contables con relación al presente contrato, así como a suministrar a FINCA Microfinanzas Nicaragua toda la información que ésta le solicite sobre sus operaciones financieras y situación económica; **g)** Que todo pago efectuado por el DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO o un tercero a cuenta de éstos, será aplicado en primer lugar a intereses y después al principal, sin perjuicio del derecho de FINCA Microfinanzas Nicaragua a aplicar cualquier pago en forma preferente a otros cargos incurridos que serán comprobables con los documentos soporte de dichos gastos que le presente FINCA Microfinanzas Nicaragua o su representante; **h)** Que, para los efectos de garantía del Interés Moratorio, comisiones, gastos y honorarios, costas de ejecución y cualquier otros gastos u honorarios que en este contrato se estipule, se derive o se interprete por FINCA Microfinanzas Nicaragua del contenido de las cláusulas aquí pactadas, la Garantía Hipotecaria otorgada responderá hasta por otro tanto del monto de la suma aquí acordada; **i)** Queda prohibido a EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO, enajenar en manera alguna, vender o hipotecar nuevamente el bien hipotecado sin autorización expresa de FINCA Microfinanzas Nicaragua; **j)** La ilegalidad, ineficacia, invalidez o nulidad de una o varias de las estipulaciones del presente contrato, en caso que así fuese declarada por la autoridad competente, no afectará la validez, legalidad o eficacia de las estipulaciones restantes, las que mantendrán su vigencia y total aplicación.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA: (GASTOS Y HONORARIOS): Hablan conjuntamente EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO y dicen que aceptan que en caso de ejecución EL ACREEDOR pueda reclamar los daños y perjuicios, en cuyo caso se obligan solidariamente a pagar todos los gastos y honorarios judiciales y extrajudiciales que cause la recuperación de las sumas adeudadas y cualquier otra obligación contenida o derivada del presente contrato y que EL ACREEDOR hubiere tenido que pagar por tal causa. Asimismo, EL ACREEDOR ha convenido con EL DEUDOR que éste le reconocerá y por tanto se obliga a pagar todo gasto ocasionado por razón del presente contrato, tal como gastos notariales y de inscripción y cancelación en los Registros que corresponda.

CLÁUSULA DÉCIMA SÉPTIMA: (CONSULTA CENTRALES DE RIESGO): Con la finalidad de prevenir el sobreendeudamiento de sus clientes, EL ACREEDOR consultará la(s) central(es) de riesgo privadas autorizadas por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) que estime conveniente para tales efectos, cumpliendo con lo establecido en el artículo cuarenta y uno (41) de la Ley No. 769, Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas. En virtud de lo anterior, EL DEUDOR, FIADOR SOLIDARIO o FIADORES SOLIDARIOS, autorizan y convienen que se realice dicha consulta y el suministro de información positiva y negativa a las mismas. En este mismo acto, EL DEUDOR, FIADOR SOLIDARIO o FIADORES SOLIDARIOS declaran que la información que ha suministrado a EL ACREEDOR, en ocasión de la solicitud de crédito y/o de la celebración de este contrato, es verídica. Por su parte EL ACREEDOR se compromete a utilizar responsablemente la información que reciba de EL DEUDOR, FIADOR SOLIDARIO o FIADORES SOLIDARIOS.

CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: (ACEPTACIÓN): Hablan todos los comparecientes conjuntamente y manifiestan que aceptan todas y cada una de las cláusulas estipuladas en el presente contrato. Especialmente EL DEUDOR acepta la línea de crédito revolvente otorgada a su favor por parte de FINCA Microfinanzas Nicaragua, bajo las condiciones y modalidades de desembolsos y de pago antes establecidos. Por su parte EL ACREEDOR dice que acepta las declaraciones y obligaciones contraídas por EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO, especialmente acepta las hipotecas y la fianza solidaria constituidas a su favor, y las renunciaciones hechas por el DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO. Así se expresaron los otorgantes bien instruidos por mí, el Notario, acerca del alcance, valor y trascendencia legales de este acto; de su objeto; el de las cláusulas generales que aseguran su validez y el de las especiales que contienen renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas.

Tuve a la vista los siguientes documentos: a) Original de Certificado de libertad de gravamen de la propiedad hipotecada extendida por la señora Registradora Auxiliar de la Propiedad Inmueble y Mercantil del departamento de ***** , donde consta que la propiedad hipotecada se encuentra libre Gravamen y que no está constituida bajo el régimen familiar; b) Solvencia Municipal, extendida por la Alcaldía Municipal de ***** , la que íntegra y literalmente dice: Hasta aquí la transcripción del documento que es conforme a su original.

Leída por mí el Notario íntegramente esta escritura a los otorgantes, la encuentran conforme, la aprueban y sin hacerle modificación alguna, firman junto con el suscrito Notario. Doy fe de todo lo relacionado.