

ESCRITURA PUBLICA NUMERO ____ ().- CONTRATO DE REFINANCIAMIENTO GARANTIZADO CON

HIPOTECA Y FIANZA SOLIDARIA.- 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 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)** Testimonio de Escritura Pública Número Ciento noventa y ocho (198).- “Protocolización de certificaciones de Actas de Junta General Extraordinaria de Accionistas en la que se Reforma el Pacto Social y Estatutos de Financiera Fondo de Desarrollo Local, Sociedad Anónima”, autorizada en la ciudad de Managua a las once de la mañana del día quince de agosto del año dos mil veinticinco, ante el oficio notarial de Carlos Eduardo Taboada Rodríguez, e inscrita bajo el número de cuenta registral M, C, guion, tres, C, A, R, T, M (MC-3CARTM) Asiento cincuenta y dos (52) y cincuenta y tres (53) del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Managua; **i)** 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, guion, dos, dos, guion, 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; **j)** Resolución identificada con el número S I B guion O I F guion X X I V guion 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, guion, dos, dos, guion, 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; **k)** Certificado de Declaración y/o actualización de inscripción del Beneficiario Final, emitido en fecha catorce de agosto del año dos mil veinticinco por el Registro de Beneficiario final de Sociedades Mercantiles de Managua con transacción Número T Guión Cuatro Seis D Dos Z E Guión Cero Cero Uno (T-46D2ZE-001) y con numero de beneficiario final N B F Guion Tres H Uno Tres Cinco J (NBF-3H135J), el cual se encuentra vigente; y **l)** _____ **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**, y el señor _____, a quien en lo sucesivo se le denominará **EL FIADOR SOLIDARIO**, 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, _____ (NOMBRE COMPLETO Y GENERALES DE LEY), con domicilio en el Municipio de _____, quien se identifica con Cédula de Identidad número _____, el que en lo sucesivo se denominará como EL DEUDOR; y _____ (NOMBRE COMPLETO Y GENERALES DE LEY), con domicilio en el Municipio de _____, quien se identifica con Cédula de Identidad Número _____, el que en lo sucesivo se denominará como **EL FIADOR SOLIDARIO**, accionando en sus propios nombres y en ejercicio de sus derechos e intereses; hemos convenido celebrar el presente **CONTRATO DE REFINANCIAMIENTO GARANTIZADO CON HIPOTECA Y FIANZA SOLIDARIA**, que se registrará por las cláusulas que a continuación se expresan.- Conjuntamente los comparecientes dicen: **CLAUSULA PRIMERA: (ANTECEDENTES DE CRÉDITO Y LIQUIDACIÓN)**: Que **EL DEUDOR**, a la fecha de suscripción del presente Contrato, tiene un crédito vigente con **EL ACREEDOR** identificado con el Número _____ y con un saldo de _____ (_____) de principal, producto de una operación crediticia que **EL ACREEDOR** otorgó a **EL DEUDOR** en fecha de _____, la cual se ha venido ejecutando en forma normal y **EL DEUDOR** ha cumplido con las prestaciones a su cargo, manteniendo una buena clasificación crediticia. **CLÁUSULA SEGUNDA: (REFINANCIAMIENTO Y PLAZO)**: De conformidad con los antecedentes descritos en la Cláusula anterior, **EL ACREEDOR** y **EL DEUDOR** en este acto convienen en refinanciar el saldo del crédito relacionado que asciende a un monto de _____, para efectos de que este monto sea pagado bajo nuevos términos y condiciones que se estipulan a continuación. En consecuencia, **EL DEUDOR** se obliga a pagar a **EL ACREEDOR** el monto del refinanciamiento otorgado, 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 TERCERA: (FORMA Y LUGAR DE PAGO): EL DEUDOR**

se obliga a pagar el monto refinanciado mediante _____ cuotas _____ y _____ (niveladas o decrecientes), de principal más intereses y demás cargos financieros aplicables 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 CUARTA: (INTERESES CORRIENTES): **EL DEUDOR** reconoce que el monto del refinanciamiento devengará una tasa de interés corriente fija de _____ 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. **CLAUSULA**

QUINTA: (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 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**

SEXTA: (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. 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 a esta operación, 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 refinanciamiento otorgado, quedando igualmente obligado a presentar 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. Si el cliente presentara con posterioridad a los diez (10) días previos a la fecha de vencimiento de la póliza, **EL ACREEDOR** no estará obligado a desistir de la renovación; no obstante, **EL DEUDOR** tendrá la opción para el siguiente año de contratar la póliza en el plazo antes señalado. 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 este último 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 **CLÁUSULA SEPTIMA: (TASA DE COSTO EFECTIVA ANUAL):** **EL DEUDOR** reconoce que el presente refinanciamiento 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 refinanciado, 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 OCTAVA: (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 Cuarta hasta el total cumplimiento de las obligaciones pactadas. 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. **CLÁUSULA NOVENA: (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. **CLÁUSULA**

DECIMA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO): Los contratantes acuerdan que Financiera FDL tendrá el derecho de dar por vencido anticipadamente el plazo convenido en el presente contrato, siendo exigible de inmediato el pago de todo lo adeudado, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial, a lo cual renuncian **EL DEUDOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO**, 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 y/o FIADOR SOLIDARIO** suministraron informaciones falsas e inexactas antes, en el momento o después de contraída la obligación.- **D)** Si por el respeto al derecho de terceros o por cualquier otra causa, aún no imputable **EL DEUDOR** o a **EL FIADOR SOLIDARIO**, la garantía hipotecaria constituida en esta Escritura no fuese inscrita en el Registro Público competente.- **E)** Si se entablare acción judicial en contra de **EL DEUDOR y/o FIADOR SOLIDARIO** de este refinanciamiento, 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.- **F)** Si **EL DEUDOR y/o FIADOR SOLIDARIO** 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 y/o FIADOR SOLIDARIO** 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.- **G)** Si **EL DEUDOR** o **FIADOR SOLIDARIO** 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.- **H)** Si **EL DEUDOR** o **EL FIADOR SOLIDARIO**, 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 o EL FIADOR SOLIDARIO** 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 o EL FIADOR SOLIDARIO** no pagan 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 DÉCIMA PRIMERA: (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 y FIADOR SOLIDARIO** asumirán 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 y FIADOR SOLIDARIO** 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 refinanciamiento que se encuentre en mora. En caso de ejecución judicial por incumplimiento en el pago de las obligaciones pactadas, **EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO** aceptan 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**

DÉCIMA SEGUNDA: (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 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 dueño 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 TERCERA:**

(RENUNCIAS): Para todos los efectos de las obligaciones que aquí se contraen, **EL DEUDOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO**, 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** y **FIADOR SOLIDARIO** consienten 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 la suma adeudada, por lo que el inmueble hipotecado en su totalidad responde al pago de los saldos adeudados.- 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, FIADOR SOLIDARIO 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** y/o de **EL FIADOR SOLIDARIO** 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 del refinanciamiento otorgado 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** y/o **FIADOR SOLIDARIO**. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: (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 refinanciamiento otorgado. 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 QUINTA: (IMPUTACIÓN DE PAGOS):** Los pagos que realice **EL DEUDOR** de conformidad con el presente Contrato, 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 SEXTA: (IMPUESTOS): EL DEUDOR y EL ACREEDOR** convienen expresamente que los pagos de las obligaciones establecidas en el presente Contrato 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 de que sean aplicables, los montos establecidos serán asumidos por **EL DEUDOR**. **CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA: (CONSTITUCIÓN DE FIANZA SOLIDARIA):** Que con el objeto de garantizar aún más todas y cada una de las obligaciones contraídas por **EL DEUDOR**, el Señor _____ se constituye en **FIADOR SOLIDARIO**, codeudor y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones contenidas en el presente contrato de refinanciamiento, aceptando las renunciaciones y estipulaciones hechas por **EL DEUDOR** a favor de **EL ACREEDOR** y aceptando las prórrogas y modificaciones que se operen, pues hace propias dichas obligaciones y en consecuencia garantiza con su firma y con todos sus bienes presentes y futuros el estricto y fiel cumplimiento de las obligaciones que **EL DEUDOR** ha contraído a favor de **EL ACREEDOR** y en todo caso responderá ante **EL ACREEDOR** por

cualquier saldo que resultare a cargo de **EL DEUDOR** conforme el presente Contrato. Expresamente convienen y aceptan que la presente fianza solidaria no se extinguirá por el hecho que **EL ACREEDOR**, conceda prórrogas o esperas a **EL DEUDOR** o porque el presente contrato sufra modificaciones, ya que la fianza subsistirá mientras las obligaciones garantizadas no hayan sido canceladas totalmente. Asimismo, **EL FIADOR SOLIDARIO** renuncia al beneficio de excusión u orden.- **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA: (DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL CLIENTE):** Sin perjuicio de cualquier otro derecho establecido en el presente Contrato, **EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO**, 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 Y FIADOR SOLIDARIO**, que facilite la adecuada comunicación. **EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO** declaran ser los únicos responsables 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 notificados de forma verificable sobre el estado del trámite y la resolución final de su queja, denuncia, reclamo o consulta, en un plazo de treinta días calendarios. **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 informarle que de la respuesta de Financiera FDL por la queja interpuesta, si no está conforme, tiene un plazo máximo treinta días calendarios para presentar su queja ante SIBOIF como en segunda instancia. **G)** A que se respete la privacidad de sus datos que no han sido proporcionados de forma expresa a la entidad acreedora. **H)** Cualquier otro derecho establecido en las Leyes o Normativas vigentes que sean aplicables a la prestación de servicios financieros. **I)** 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 y FIADOR SOLIDARIO**, 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 y/o FIADOR SOLIDARIO** 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 NOVENA: (DISPOSICIONES ESPECIALES):** Que para mayor eficacia de las obligaciones contraídas en este Contrato, 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 del presente refinanciamiento 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 y FIADOR SOLIDARIO** para satisfacer el refinanciamiento otorgado 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 del refinanciamiento o, en caso de ejecución, extenderla hacia otros bienes que no estén señalados en este acto; **d)** **EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO** autorizan 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 ACREEDOR, EL DEUDOR y EL FIADOR SOLIDARIO** expresamente disponen que el presente contrato no constituye novación de la obligación u obligaciones relacionadas en la Cláusula Primera, sino que su objetivo es otorgar facilidades para la cancelación de esas obligaciones sin que ello implique el deterioro de la capacidad de pago de **EL DEUDOR**; **f) EL DEUDOR y FIADOR SOLIDARIO** autorizan 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; **g) EL DEUDOR y/o FIADOR SOLIDARIO**, 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 **h) EL DEUDOR y/o FIADOR SOLIDARIO** autorizan a **EL ACREEDOR** a realizar avalúos sobre los bienes hipotecados cuando éste lo considere conveniente cuyos gastos correrán por cuenta de **EL DEUDOR**.

CLÁUSULA 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 República de Nicaragua o cualquier otra causa, no afectará las demás disposiciones que mantendrán su pleno vigor y eficacia. **CLÁUSULA VIGÉSIMA**

PRIMERA: (ACEPTACIÓN CONJUNTA): EL ACREEDOR, EL DEUDOR y EL FIADOR SOLIDARIO, 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 y Fianza Solidaria constituidas, 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. 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.-