

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO: _____ **CONSTITUCIÓN DE CREDITO CON**

HIPOTECA.- En la ciudad de _____, a las _____, del

_____ del año dos mil _____.- Ante mí:

_____ Comparecen:

_____ y el Licenciado:

_____, y que actúa en nombre y Representación de

Financiera **FAMA SOCIEDAD ANONIMA (FAMA S.A)**. Doy fe de conocer personalmente a los

comparecientes quienes tienen la capacidad civil, legal necesaria para obligarse y contratar,

especialmente para el otorgamiento de este acto. El primer compareciente:

_____, en lo sucesivo de este instrumento público se denominará como

“EL DEUDOR”, y el segundo Compareciente Licenciado:

_____, actúa en nombre y Representación de

FINANCIERA FAMA SOCIEDAD ANÓNIMA, en su calidad de “Gerente y Apoderado General

de Administración”, y para efectos del presente acto, se le denominará **“FINANCIERA FAMA**

S.A.” o “EL ACREEDOR”. Acredita la Personería Jurídica de su representada y su

Representación Legal de la siguiente forma: **a)** Testimonio de Escritura Pública número Ocho

(08), Constitución de Sociedad Anónima y Estatutos, autorizada en la Ciudad de Managua, a

las una y treinta minutos de la tarde del día veinticuatro de Febrero del año dos mil seis, ante

el oficio Notarial del Doctor CARLOS ZUNIGA NUÑEZ e Inscrita bajo el Número: Veintinueve

mil ciento diecinueve guión B cinco (29,119-B5), Páginas: Trescientos treinta y siete pleca

trescientos sesenta y dos (337/362), Tomo: Novecientos cincuenta y seis guión B cinco (956-

B5), Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil y bajo el número Treinta y

ocho mil trescientos veintitrés (38,323), Página: Cincuenta y cinco pleca cincuenta y siete

(55/57), Tomo: Ciento sesenta y cuatro (164), del Libro de Personas ambos del Registro Público

de Managua, ambos del Registro Público de la Propiedad Inmueble del Departamento de

Managua, La Escritura de Constitución ha sido reformada con las siguientes escrituras que se

relacionan: **a.1)** Escritura Pública Número ciento veinticuatro (124), de rectificación de Escritura

Pública, autorizada en la ciudad de Managua por el Notario Carlos Zúñiga Núñez a las once y

treinta minutos de la mañana de día diecisiete de Septiembre del año dos mil siete, la que se

encuentra debidamente Inscrita bajo el número: veintidós mil ciento setenta y ocho guión B

dos(22,178-B2), Páginas: diecinueve pleca veintiséis, Tomo: Setecientos noventa y cuatro guión

B dos(794-B2), Libro Segundo de Sociedades y bajo el número: cincuenta y ocho mil setecientos veintinueve guión A(58,729-A), Paginas: ciento noventa pleca cientos noventa y dos(190/192), Tomo: ciento sesenta y seis guion A(166-A), del Libro de Personas, ambos del Registro Público del Departamento de Managua y **a.2)** Escritura Pública Numero Cuarenta y Nueve (49), de Protocolización, autorizada en la ciudad de Managua por el Notario Carlos Zúñiga Núñez a las cinco de la tarde del día dieciséis de Julio del año dos mil nueve, la que se encuentra debidamente inscrita bajo el número: veintidós mil setecientos ochenta y nueve guión B dos(22,789-B2), Paginas: trescientos cincuenta y ocho pleca trescientos sesenta y siete(358/367), Tomo: Ochocientos cuatro guión B dos(804-B2), Libro Segundo de Sociedades y bajo el número: Sesenta mil trescientos ochenta y dos guión A(60,382-A); Paginas: Cuarenta y ocho y cuarenta y nueve (48-49), Tomo: ciento setenta y siete guión A(177-A), del Libro Personas, ambos del Registro Público del Departamento de Managua. **b)** Cámara de Comercio: Certificado de Inscripción, emitido el secretario Junta Directiva de la Cámara de Comercio de Nicaragua Señor Rosendo Mayorga, en la cual consta que Financiera FAMA SOCIEDAD ANONIMA, es miembro de la Cámara de Comercio de Nicaragua (CACONIC). **c)** FINANCIERA FAMA, SOCIEDAD ANONIMA, en lo sucesivo denominado la Financiera o simplemente FAMA, está regida por la Ley número: Quinientos sesenta y uno (561), Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros, publicada en la Gaceta número: Doscientos treinta y dos (232); del Treinta de Noviembre del Dos mil Cinco, comprobándolo mediante Resolución del Consejo Directivo de la Superintendencia de Bancos por resolución CD- SIBOIF-384-1OCT26-2005 de fecha 26 de octubre del 2005 autorización de Constitución de Financiera FAMA S.A. **d)** Escritura Pública Número: Treinta y nueve (39); denominada: Solicitud de Apertura de Sucursal, Autorizada en la ciudad de Managua República de Nicaragua a las Once de la mañana del día Treinta y uno de Julio del Dos Mil Siete, ante el Oficio Notarial del Doctor Juan Álvaro Munguía Álvarez, inscrita bajo el número: 1,927, Páginas: 146-149, del Tomo: XXXIV, Libro Segundo Mercantil y Número: 1,785, Páginas: 146-149 Tomo: XXX, Libro de personas, del Registro Público y Mercantil ambas inscripciones que lleva el Registro Público y Mercantil del Departamento de Matagalpa. **e)** Representante Legal: El Licenciado: _____-, Acredita su Representación y comparecencia mediante Primer Testimonio de Escritura Pública número: Tres (03), denominada: "Otorgamiento de Poder General de Administración", Autorizada en la ciudad de Managua, a las

ocho y treinta minutos de la mañana del día dos de marzo del año dos mil dieciocho, ante el oficio Notarial del Licenciado _____, e inscrito bajo número: _____.

El suscrito notario, da fe que los documentos referidos confieren al compareciente las facultades suficientes para comparecer en este acto en nombre y representación de FINANCIERA FAMA S.A. Los comparecientes convienen en celebrar el presente contrato que se registrá por las siguientes cláusulas: **PRIMERA: (OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y DESTINO).**- El ACREEDOR le otorga al DEUDOR un crédito hasta por la suma de: _____, o su equivalente en Dólares moneda oficial de los Estados Unidos de América, desembolsados en efectivo o mediante la emisión de cheque. Monto que EL DEUDOR confiesa tener por recibidos en este acto y a su entera satisfacción. Destinará los recursos del presente crédito para _____, específicamente lo invertirá para _____. - Así mismo EL DEUDOR se obliga reconocer a favor del ACREEDOR el mantenimiento de valor del Córdoba con respecto al Dólar según el tipo de cambio oficial que emita el Banco Central de Nicaragua. En consecuencia, si se produce una modificación en el tipo oficial de cambio del Córdoba con relación a la moneda Dólar, el monto de la obligación contraída en este contrato y expresada en córdobas, se ajustará en la misma proporción a la modificación operada, de conformidad con el artículo 16 de la Ley Monetaria vigente, Decreto Ley número 1-92, publicada en La Gaceta, número dos del día siete de enero del año mil novecientos noventa y dos.- **SEGUNDA: (TASA E INTERESES DEL CRÉDITO).**- Se establece durante la vigencia del crédito una tasa fija de interés anual. El crédito devengará una Tasa de Interés Corriente Anual del _____ por ciento desde esta fecha hasta su efectivo pago; en caso de mora EL DEUDOR pagará una tasa de Interés Moratorio anual sobre saldos vencidos del Cincuenta por ciento (50%); de la tasa de interés corriente pactada conforme lo establecido en ésta cláusula hasta el efectivo y total pago de la obligación. Es entendido que la mora operará con el solo retardo en el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas sin necesidad de intimación, notificación ni requerimiento judicial o extrajudicial. **TERCERA: (COMISIONES Y GASTOS).**- EL DEUDOR pagará las siguientes comisiones y gastos: Comisión por Servicios de Administración: El DEUDOR reconocerá y pagará una comisión por otorgamiento y monto a deducir del _____ por ciento, equivalente a _____. **2) Comisión por gestión de crédito en estado de mora:** EL DEUDOR conviene con el Acreedor cuando el crédito se encuentre en estado de

mora y se realice el cobro a través de los Gestores de Cobranzas se pagará hasta el **5%** de comisión por atraso sobre el saldo adeudado, cuando la gestión se haga a través de abogados por este cobro prejudicial pagará hasta un **10%** sobre el saldo adeudado, al segundo aviso de cobro prejudicial y que no sean atendidos por EL DEUDOR, el caso podrá ser transferido a cobro judicial en cualquier momento, cuando presente situaciones que pongan en riesgo evidente la recuperación del crédito, por ejemplo: Desvío de prendas o garantías, juicios por parte de terceros, reincidencias en atrasos o cualquier situación similar, incluido lo establecido en la Cláusula de Vencimiento de Anticipado en cuyo caso deberá pagar lo que establezca la ley, más los daños y perjuicios ocasionados por su incumplimiento, dolo, negligencia o morosidad, así como por cualquier contravención al contenido de la presente obligación. Así mismo, asumirá los costos generados por el acto previo al proceso que corresponde al Trámite de Mediación establecido en el Código Procesal Civil de Nicaragua. **3) Gastos y Honorarios Legales;** El DEUDOR reconoce y pagará en concepto de gastos notariales por elaboración del presente mutuo la suma de _____, o su equivalente en córdobas al tipo de cambio oficial, en concepto de Aranceles Registrales por la inscripción de la Hipoteca el uno por ciento (1.00%), en concepto de elaboración de Dictamen Legal _____ córdobas, en concepto de gestión registral por la inscripción de la escritura de hipoteca _____ córdobas _____. Gastos que serán deducidos previo consentimiento del cliente del monto total del crédito al momento del desembolso cobrado en un solo acto. **CUARTA:** **(LUGAR, PLAZO Y FORMA DE PAGO).**- **Lugar:** Los pagos los efectuará EL DEUDOR al ACREEDOR en las oficinas de Financiera FAMA en esta ciudad o en las sucursales que éste posea en el país. **Plazo:** Que el presente crédito tendrá un plazo de _____ meses, a partir del desembolso, salvo cuando sea aplicada la cláusula de vencimiento anticipado, establecida en el presente contrato. **Forma de pago:** EL DEUDOR, se obliga al pago de las cuotas del crédito de manera Mensual, siendo el pago de la primera cuota el día _____, estableciéndose _____ días de ajuste únicamente para el pago de la primera cuota, y el pago de la última cuota el día _____, fecha en que vence el plazo del presente desembolso. Dichas cuotas comprenden el pago de la amortización del principal, intereses, comisiones, gastos y cualquier otro conexo al crédito otorgado en virtud de éste instrumento, todo de conformidad a plan de pago o calendario de pago que contra desembolso recibe EL DEUDOR y forma parte integrante del presente desembolso. **QUINTA: (PAGO**

ANTICIPADO).- En caso que EL DEUDOR, realice abonos o cancelación anticipada a la fecha de vencimiento, no habrá cobro de ningún tipo de penalidad, sin embargo, EL ACREEDOR se reserva el derecho o tendrá la opción de cobrar una comisión de hasta un Tres Por ciento (3%); neto sobre el monto que EL DEUDOR vaya a cancelar de forma anticipada siempre y cuando los fondos del crédito sean intermediados con cláusula de penalidad o cuando el producto o crédito otorgado no sea de consumo o microcrédito, conforme lo establecido en el Artículo 68 de la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias, sin perjuicio de las facultades de verificación por parte del Ente Regulador. En tal caso el importe de dicha comisión EL ACREEDOR la podrá deducir del abono o cancelación extraordinaria que EL DEUDOR esté realizando y formará parte del saldo total del crédito. Sin perjuicio de lo anterior, las partes acuerdan que en caso de cancelación total anticipada EL DEUDOR reconocerá y pagará únicamente los intereses devengados al día de la cancelación total, y en su caso se realizará liquidación de comisiones y gastos derivados de las cláusulas pactadas en el presente contrato. En caso de abonos anticipados, estos se aplicarán al principal de la deuda, con lo que no variará el plan de pagos del crédito en relación a la periodicidad y fechas de las cuotas, sino en la proporción de principal e intereses de cada cuota. Además, en dependencia del monto del pago anticipado es posible que se reduzca el plazo total del crédito. **SEXTA**

(HIPOTECA): Por su parte declara EL DEUDOR y dice: Que para garantizar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en este contrato, especialmente en garantía del pago del principal relacionado en la cláusula primera de la presente Escritura Pública constituye como garantía en favor de EL ACREEDOR FINANCIERA FAMA SOCIEDAD ANÓNIMA, ESPECIAL HIPOTECA DE PRIMER GRADO SOBRE UN BIEN INMUEBLE DE SU PROPIEDAD incluyendo las mejoras presentes y futuras que sobre dicho inmueble se realicen y que se describe así:

_____ . Habla EL DEUDOR y dice: **SEPTIMA (SEGURO**

DE SALDO DEUDOR): Como parte de la garantía del crédito, EL DEUDOR, por su propia cuenta y riesgo debe adquirir, en la compañía de su preferencia, una póliza de seguro de vida contra todo riesgo y se obliga a mantenerla vigente durante el tiempo que dure la vigencia del crédito y a endosarla a El Acreedor hasta por un monto que cubra el saldo deudor y los intereses corrientes del crédito. El incumplimiento de esta obligación concede pleno derecho a El Acreedor de dar por vencido el crédito y reclamar su efectiva cancelación. Se exceptúa de ello cuando a criterio de la compañía aseguradora el cliente no cumpla o no cumplió con los

requisitos o condiciones exigidos para ser sujeto del seguro, en tal caso, EL ACREEDOR valorará el otorgamiento o vigencia del crédito y de su garantía puesta. En caso, que EL ACREEDOR decida otorgar el crédito y/o mantener la vigencia del mismo, aun cuando EL DEUDOR, no es, sujeto asegurable por la compañía aseguradora, no implica que EL DEUDOR está cubierto por lo establecido en esta cláusula y sus componentes, sino que pierde el beneficio y en caso de incumplimiento o atraso, deberá responder con sus bienes o derechos, con la fianza otorgada o la garantía puesta, para cubrir la obligación crediticia. Ahora, si EL DEUDOR es asegurable, pero no tiene una póliza de seguro de vida o no desea adquirirla por cualquier motivo, siempre y cuando no sea porque el cliente no cumple con los requisitos exigidos por la compañía aseguradora, deberá como última y única opción aceptar que Financiera FAMA S.A. lo incorpore a la póliza colectiva de saldo deudor que maneja para todos sus clientes. En este caso EL DEUDOR pagará en concepto del seguro en cada una de sus cuotas hasta su cancelación, el que se refleje en el plan de pago o calendario de pago que recibirá al momento de su desembolso y el cual forma parte integrante del presente contrato. Además de lo anterior, este seguro agrega dos valores adicionales; uno de gasto de funeral y otro de auxilio económico, por un valor de _____ (U\$ _____); cada uno. El gasto de funeral se pagará al beneficiario sin deducible al tipo de cambio vigente del día del deceso si el préstamo es en Córdobas, o en Dólares si el crédito es otorgado en esta moneda. El auxilio económico se pagará con un bono para compra de bienes básicos en un supermercado del país. En caso que EL DEUDOR tenga más de un préstamo, se pagarán los gastos de funeral y el auxilio económico por los montos y beneficiarios que indique cada préstamo vigente en el momento del deceso. Este seguro no está firme por el hecho que Financiera FAMA S.A. reciba el pago del mismo, sino hasta la aceptación del caso por parte de la compañía de seguro, además podrá ser rechazado por la compañía de seguro cuando se presenten las causas siguientes: Si muere por causa de muerte natural antes de que el crédito tenga treinta días de vigencia, si la muerte es por suicidio y no tenga dos años consecutivos de pagar la póliza, si llegara a alcanzar la edad de 70 años durante la vigencia del crédito, si oculta información sobre sus padecimientos y enfermedades cuando el seguro lo halla requerido previamente, o si su beneficiario no notifica dentro de los siguientes noventa días hábiles de haber ocurrido el deceso. Así mismo, si el crédito es menor al equivalente de cinco mil dólares de los EEUU, el cliente es independiente, no asalariado, menor de 70 años y no cumple esta

edad dentro del plazo del crédito, gozará de una cobertura especial por incapacidad temporal como parte de su seguro de saldo deudor, la cual cubre entre Una (1) y Tres (3) cuotas del crédito si el cliente sufriera un accidente o enfermedad que lo obligue a guardar reposo en un rango de tiempo entre Dieciséis (16) y cuarenta y cinco (45) días. Éste beneficio no se otorgará cuando el reposo es ocasionado por una enfermedad preexistente o cuando el accidente o tipo de enfermedad no estén contemplados en el alcance de la póliza. EL DEUDOR acepta esta cobertura y se sujeta totalmente a los términos y condiciones definidos en la póliza contratada por EL ACREEDOR, donde se detallan las enfermedades y accidentes cubiertos, así como las casuísticas no cubiertas, así mismo, si el crédito se encuentra en atraso o estado de mora, no gozará de ninguno de los beneficios establecidos en la póliza de seguro contratada, al momento del deceso, accidente o incapacidad temporal. En caso de darse el siniestro, se deben presentar a una oficina de Financiera FAMA, S.A. con la documentación que se indica en la página web de la institución. **OCTAVA: (SEGURO DE GARANTIAS):** Cuando el comité de crédito lo solicite, el deudor debe adquirir, en la compañía de sup preferencia, una póliza de seguro contra todo riesgo sobre los bienes dados en garantía que sean asegurables. El documento original de la póliza deberá entregarse a El Acreedor para su custodia y deberá acompañarse con una Cesión de Derechos a favor de El Acreedor por el 100% de la misma. El deudor se obliga a mantener vigente esta póliza de seguro durante el tiempo que dure la vigencia del crédito y si fallare a esta obligación El Acreedor queda facultado para pagar la renovación de la póliza por cuenta y riesgo del deudor. No obstante, el deudor tendrá una única opción de cancelar este monto de manera anticipada y de una sola vez antes de que se produzca el vencimiento de la primera cuota. Al momento que El acreedor reciba cualquier pago de El Deudor, queda facultado para aplicar como primera prelación las cuotas del préstamo de seguro y hasta que este crédito esté al día aplicará a las cuotas del préstamo principal. **NOVENA (SUPERVISIÓN):** El DEUDOR autoriza al ACREEDOR supervisar por medio de sus Gerentes, Supervisores, Evaluadores, y representantes o funcionarios, el destino y uso del crédito acordado, así como la garantía su mantenimiento y buen funcionamiento, durante la vigencia del contrato. Anualmente o en cualquier momento estará facultado el ACREEDOR para realizar valoración de la prenda otorgada en garantía para constatar el grado de depreciación o deterioro que ha sufrido los bienes otorgados en garantía, este costo correrá por cuenta del DEUDOR, de lo cual podrá resultar ampliación de garantía o dar por vencido el crédito.

DECIMA (VENCIMIENTO ANTICIPADO): Se declarará vencimiento anticipado el crédito debido, resolviéndose éste contrato de mero derecho y se hará exigible de inmediato el pago de todo lo adeudado a EL DEUDOR, sin necesidad de requerimiento previo o intimación alguna judicial o extrajudicial en los siguientes casos: 1) Si por cualquier causa como DEUDOR, no cumple con sus obligaciones y faltare al compromiso de pagar o cancelar una de las cuotas establecidas en este contrato, Financiera FAMA S.A. podrá resolver de pleno derecho sin necesidad de requerimiento alguno judicial o extrajudicial haciendo efectiva la Garantía Hipotecaria otorgada a favor del ACREEDOR, Financiera FAMA S.A. se reserva el derecho de reclamar los daños perjuicios, los gastos y honorarios que se causaren para hacerle cumplir con sus obligaciones, 2) Que no obstante el plazo prefijado, al crédito que aquí se regula se dará por vencido anticipadamente y se hará exigible de inmediato con todos sus accesorios sin necesidad de requerimiento previo, en cualquiera de los casos siguientes: 2.1) Sí el bien inmueble o inmuebles puestos en garantía fueren hipotecado en ulterior grado a favor de otro Acreedor, o sí EL DEUDOR vende, cede, transfiera, grave, o enajene por cualquier título el bien o bienes hipotecados que garantizan este crédito sin el previo consentimiento expreso y escrito de EL ACREEDOR, 2.2) Si recayere ocupación, embargo o cualquier otra medida ejecutiva, precautoria sobre la propiedad hipotecada; 2.3 Si recayere acción prejudicial o judicial, ocupación, embargo o cualquier otra medida ejecutiva, precautoria en contra de EL DEUDOR; 2.4) Si la garantía constituida y/o ofrecida no se perfeccionara por cualquier causa, en la forma prevista o desmejoren aun sin culpa de EL DEUDOR; 3) Sí otro Acreedor, Persona Natural o Jurídica, el Ministerio Público o la Procuraduría General de la República entablare acción judicial en contra de EL DEUDOR, o bien si recayese embargo, secuestro o cualquier otra medida ejecutiva o precautoria sobre sus bienes o sobre el bien prendado en garantía del presente crédito o si el dominio de EL DEUDOR sobre dicho bien o bienes fuesen disputados en juicio. 4) Sí EL DEUDOR desvíe el destino del crédito para un fin distinto del convenido. En todo caso el uso o destino de los fondos podrá ser verificado por su ACREEDOR. 5) Sí el Ministerio Público, la Procuraduría General de la República o cualquier Persona Natural o Jurídica, ejerciera en contra de EL DEUDOR acción penal por la comisión de delitos que impliquen la imposición de penas de prisión y la privación de otros derechos; 6) Sí se venciere cualquier otro préstamo de EL DEUDOR, a favor de EL ACREEDOR y no fuere cancelado; 7) Sí EL DEUDOR se negara a informar a EL ACREEDOR sobre sus estados

financieros, información de fuentes de sus recursos correspondientes, de actualización de datos o cualquier otra información que éste le requiriese a fin de cumplir con los requisitos exigidos por la Superintendencia de Bancos en su cuerpos de leyes y Normativas correspondientes; 8) Sí EL DEUDOR hubiese proporcionado a EL ACREEDOR datos inexactos o falsos al solicitar el préstamo o en el transcurso del plazo del pago del mismo; 9) Sí por el respeto al derecho de terceros o por cualquier otra causa, no fuese inscrita la garantía hipotecaria que se constituirá o no fuere inscrita en el grado que le corresponde, aunque esto no le fuere imputable a EL DEUDOR; 10) Sí hubiere indicios de operaciones inusuales o sospechosas que induzcan a presumir la comisión del delito de Lavado de Dinero y de otras actividades ilícitas, incluidas las del terrorismo y la proliferación de Armas de Destrucción Masiva; 11) Sí el Deudor no responde a los requerimientos de pago realizados por el Acreedor, procederá conforme lo establecido en el Artículo Sesenta y Seis (66) de la Ley Quinientos Sesenta y Uno (561) Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros. **DECIMA PRIMERA**

(CLAUSULAS ESPECIALES): **1)** El Acreedor reflejará en cada recibo de pago el saldo pendiente del crédito, después de cada aplicación que se haga al mismo, **2)** Precio Base a lo que hace a bienes inmueble: En caso de subasta del inmueble hipotecado el precio base del bien hipotecado, será tasado conforme a estado de cuenta actualizado a la fecha de la publicación de los edictos de la subasta, pudiendo hacerse las retasas de Ley, sin necesidad de que el ACREEDOR en ningún caso quede obligado a recibir el inmueble hipotecado en pago o abono, salvo consentimiento expreso y voluntario de EL ACREEDOR, para el acto de subasta se procederá conforme el artículo setenta y cuatro (74) de la ley número quinientos sesenta y uno (561) Ley general de bancos instituciones Financieras, No bancarias y Grupos Financieros; **3)** EL DEUDOR a solicitud del ACREEDOR, presentarán información que le requiera y le permitirá realizar inspecciones, avalúos y demás controles que considere necesarios para garantizarles el cumplimiento de las obligaciones que contraiga EL DEUDOR. **4)** Que el presente Contrato otorgado en este acto estará regulado por todos los privilegios que a favor del ACREEDOR, establece la Ley Numero quinientos sesenta y uno (561) Ley General de bancos instituciones Financieras, no bancarias y grupos Financieros en el Capítulo VI privilegios legales y procedimientos así como los privilegios que a favor de las sociedades Financieras Como Financiera FAMA S.A. establecen otras normas nacionales vigentes y se tienen por incorporados al presente instrumento Público. **5)** EL DEUDOR se obliga a ejecutar las

operaciones de su negocio de acuerdo a las normativas y requerimientos ambientales del país y a cumplir con la aplicación de la legislación nacional vigente en relación al medio ambiente, así como tramitar ante las entidades administrativas correspondientes los permisos o licencias requeridos en caso para la operación de su negocio; **6)** EL DEUDOR se obliga a actualizar todo cambio en la información o en los datos que haya brindado a EL ACREEDOR, sea en la solicitud de crédito, en el contrato o en cualquier otro documento que haya entregado a EL ACREEDOR en relación con éste crédito mediante comunicación escrita dirigida a EL ACREEDOR a través de los canales de información que EL ACREEDOR ponga a su disposición; **7)** EL DEUDOR, se obliga a notificar a EL ACREEDOR cuando el proveedor del bien a adquirir, que sería el beneficiario final del crédito, ha cambiado por cualquier razón a criterio de EL DEUDOR, tal circunstancia deberá informarlo a lo inmediato una vez realizado el desembolso mediante cheque, a fin de anular ese cheque y emitir uno nuevo por el mismo monto a favor del proveedor actual de EL DEUDOR; **8)** EL DEUDOR Y/O GARANTE HIPOTECARIO autoriza a EL ACREEDOR para en caso de ejecución hipotecaria proceda de conformidad al artículo Setecientos Cuarenta y Ocho (748) al Setecientos Setenta y Uno (771) del Código Procesal Civil de Nicaragua, quedando a opción de EL ACREEDOR, seguir el trámite mediante la Ejecución por Cantidad de Dinero establecido en el Título IV o mediante las Ejecuciones Hipotecarias establecidas en el Título VI, ambos expresados en el Libro Sexto de Ejecución Forzosa, del Código Procesal Civil de Nicaragua, **9)** LA DEUDORA autoriza expresa e irrevocablemente a EL ACREEDOR para que éste pueda utilizar la información de carácter personal y comercial suministrada por EL DEUDOR a EL ACREEDOR, así como para que EL ACREEDOR pueda así mismo compartir dicha información con terceros autorizados por la Superintendencia de Bancos; **10)** Los datos personales de EL DEUDOR Y/O GARANTE HIPOTECARIO son confidenciales y están protegidos física y electrónicamente a fin de resguardar su información personal, financiera y comercial, de acuerdo a lo determinado por la ley. EL DEUDOR Y/O GARANTE HIPOTECARIO autoriza expresa e irrevocablemente a EL ACREEDOR para que éste pueda utilizar la información de carácter personal y comercial suministrada por EL DEUDOR Y/O GARANTE HIPOTECARIO a EL ACREEDOR, así como para que EL ACREEDOR pueda así mismo compartir dicha información con terceros autorizados por la Superintendencia de Bancos; **11)** En caso que EL DEUDOR no esté en capacidad de cumplir con la obligación del pago de su crédito por causas de fuerza mayor o

caso fortuito, podrá presentar ante EL ACREEDOR una carta de solicitud de reestructuración del crédito, siempre que cumpla con las condiciones y requisitos según se establece en los manuales y políticas internas de EL ACREEDOR; **12)** EL ACREEDOR Y EL DEUDOR acuerdan que cualquier información o notificación que EL ACREEDOR deba realizar a EL DEUDOR, se reputará válidamente hecha por cualquiera de los siguientes canales de información los cuales son enunciativos más no restrictivos: a) Comunicaciones a la dirección de correspondencia, correo electrónico y/o domicilio de EL DEUDOR; b) A través de mensajes de texto (SMS) al número de teléfono celular facilitado por el cliente; c) Publicaciones en las oficinas y/o en la página web de EL ACREEDOR; d) Cualquier otro medio que EL ACREEDOR ponga a disposición de EL DEUDOR, que facilite la adecuada comunicación. Cualquier medio utilizado para informar o notificar al Deudor debe ser verificable por parte del cliente y el supervisor; **13)** De conformidad a lo establecido en la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias y en la Norma sobre Transparencia en las Operaciones Financieras y su Reforma, así como la Resolución SIB-OIF-XVIII-143-2010, para efectos de presentación de queja, reclamos, denuncia o consulta de parte de los clientes y usuarios de servicios financieros, se dejan establecidos las siguientes instancias: En Primera Instancia, podrá recurrir en un plazo de treinta (30) días calendarios ante Financiera FAMA en la oficina donde realizó su trámite, o bien contactarse al número: 2268-1941 o ante la sucursal más cercana. Una vez presentada su queja, reclamo, denuncia o consulta, Financiera FAMA tendrá un plazo de treinta (30) días para contestar, si transcurrido este plazo, y la respuesta de la Financiera fuese negativa, o no satisface al cliente o usuario, o bien, no hubiese contestado en el plazo establecido, el cliente o usuario, podrá recurrir en Segunda Instancia ante la Dirección de Atención a las Personas Usuarias de Servicios Financieros (DAUSF) de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, con dirección en el Km. 7 carretera sur, Managua y el número: 2265-1555 extensión 4232. **DECIMA SEGUNDA (TRASPASO DE DOMINIO):** EL DEUDOR, durante la vigencia del crédito y de su hipoteca, no podrá enajenar, transferir, ceder, donar, permutar, arrendar, gravar nuevamente, prometer vender o vender bajo ningún título la propiedad HIPOTECADA sin el consentimiento escrito y expreso de EL ACREEDOR. Si se contraviniera lo estipulado en esta cláusula, EL ACREEDOR dará por vencido anticipadamente el plazo de pago del presente crédito para proceder al cobro como a la ejecución judicial. **DECIMA TERCERA (RENUNCIAS):** Para todos los efectos de las

obligaciones que aquí contrae EL DEUDOR a favor de EL ACREEDOR, se someten expresamente a las disposiciones de la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros; y a la Norma sobre Transparencia en Operaciones Financieras y además renuncian a: 1) A toda excepción proveniente de caso fortuito ó fuerza mayor por imprevistos e imprevisibles que fuesen, cuyos riesgos asume; 2) Al derecho de ser notificado de las cesiones que de éste crédito haga EL ACREEDOR, considerándose perfeccionada su transparencia desde el momento de su otorgamiento; 3) Al derecho de ser requerido judicial o extrajudicialmente, para el efecto de la mora, pues esta se operará con el simple retardo en el cumplimiento de sus obligaciones y vencido el plazo del crédito y reclamar el pago de todo lo adeudado incluyendo los daños y perjuicios y todos los gastos y honorarios judiciales y extrajudiciales; 4) Al derecho de ser depositario de los bienes que se embarguen o secuestren, pues se depositarán en EL ACREEDOR o en la persona que él o su representante elijan, quien ejercerá el cargo por cuenta y riesgo de EL DEUDOR; 5) Al derecho de prórroga por recibírsele intereses y/o pagos con posterioridad a su vencimiento, pues tal hecho será considerado como gracia y no como prórroga; 6) a realizar o formular retenciones en el pago de lo adeudado, por razón de impuestos o cargas de cualquier naturaleza que le correspondieren al mismo. 7) Al derecho de indicar el Notario que deba autorizar cualquier documento en relación con el presente crédito cuyo derecho será exclusivo de EL ACREEDOR, 8) Al derecho consignado en el artículo Tres Mil Setecientos Ochenta y Cinco (3785) del Código Civil vigente de la República de Nicaragua, que consiste en el derecho de pedir la reducción de la hipoteca por causa de abono; 09) Al derecho de pedir liquidación previa para que éste crédito pueda ejecutarse; 10) A que se subasten las propiedades de acuerdo a cualquier ley de emergencia emitida o por emitirse, pues EL DEUDOR y EL ACREEDOR convienen expresamente en que se verifique conforme lo establecido en este instrumento público y admitiéndose posturas solamente al contado y no con fianza, a excepción de EL ACREEDOR que podrá hacerlo sin fianza y sin entregar dinero; 11) A realizar o formular retenciones en los pagos de intereses o abonos al principal por razón de impuestos o cargas de cualquier naturaleza; **DECIMA CUARTA**

(DECLARACIONES): EL DEUDOR declara que: 1) La información que ha suministrado a EL ACREEDOR como consecuencia del presente contrato es verídica y lo autoriza en forma expresa y anticipada para dar a conocer y solicitar, sin necesidad de autorización ulterior, el historial de pago del EL DEUDOR a cualquier otra entidad emisora supervisada o regulada por

la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras. Asimismo, autoriza a EL ACREEDOR, para que informe, reporte o divulgue la información proporcionada a la Central de Riesgo Privada que este autorizada por la Superintendencia de Bancos, con el fin de que ésta la administre de forma confidencial y la suministre a terceros que cuenten con el propósito permisible debido; 2) EL ACREEDOR ha cumplido con sus deberes en materia de información y transparencia establecidos en la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias y en la Norma sobre Transparencia en las Operaciones Financieras y su Reforma; 3) Ha recibido de EL ACREEDOR: a) Original de la Hoja de Resumen Informativo sobre Operaciones Activas; b) Copia del presente contrato y de su pagaré según corresponda; b) Copia del cronograma o plan de pagos; 4) Ha sido informado de las tasas de interés, condiciones del crédito, comisiones, seguros, gastos, penalidades en caso que aplique, primas de seguro y demás información necesaria sobre las características, términos y condiciones inherentes al crédito aquí regulado; 5) Puede acceder a la página Web de EL ACREEDOR (www.financierafama.com.ni) en la cual podrá verificar y tomar debida información de las tasas de interés, comisiones, tabla de comisiones y gastos, entre otros conceptos y que los mismos se encuentran a su disposición en la oficina principal de EL ACREEDOR o en las sucursales que posee en el país; 6) Haber leído y entendido el presente contrato; 7) Cumplirá con la obligación adquirida en estricto apego a las estipulaciones pactadas en este contrato suscrito, incluyendo pagar lo adeudado en tiempo, modo y condiciones establecidas en el presente contrato; 8) Que el inmueble hipotecado y constituido en el presente instrumento no pertenece al régimen de vivienda familiar, pues esta no ha sido declarada notarialmente ni registrada conforme lo establece el artículo Noventa y Tres del Código de Familia; 9) EL DEUDOR declaran que la firma puesta en el presente contrato, es la que actualmente utilizan en todos sus asuntos y negocios, para todos los fines de ley. **DECIMA QUINTA (CESION DE CREDITOS Y SUBROGACION DE GARANTIAS):** EL ACREEDOR podrá CEDER la obligación de pago objeto de este crédito, sin necesidad de autorización por parte de EL DEUDOR, bastando simplemente la notificación por parte del ACREEDOR a través del medio que estime conveniente, notificación que será con el objeto de hacer del conocimiento de EL DEUDOR que el ACREEDOR ha cedido o cederá a otro ACREEDOR el crédito. También EL DEUDOR se obliga a la subrogación que sobre las garantías puestas en el crédito deba realizar el ACREEDOR, teniendo lugar la cesión de obligación del crédito a otro ACREEDOR, quien

adquiere la obligación de pago y garantía en idéntica situación que el actual ACREEDOR.

DÉCIMA SEXTA (ACEPTACIÓN): Los comparecientes en el carácter que comparecen, conjuntamente dicen, que aceptan todas las cláusulas establecidas en éste instrumento público, en particular sobre la hipoteca. Así como la aceptación de todas las disposiciones y privilegios legales otorgados por la Ley número Quinientos Sesenta y Uno (561) Ley General de Bancos Instituciones Financieras, No Bancarias y Grupos Financieros, y lo relacionado a la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias, en todo lo que le fuere aplicable. Cualquier disposición o cláusula en este contrato que sea inaplicable, vaya en contra de las leyes de la República de Nicaragua o que sea declarada nula por cualquier instancia, se considerará por No Puesta, quedando el resto del contrato en su pleno rigor y fuerza legal. Así mismo se aplicará cualquier cambio en las leyes en cuanto a su contenido, procesos o procedimientos nuevos para ejecutar en las vías legales el cumplimiento de la obligación del presente contrato. El suscrito Notario da fe que tuvo a la vista toda la documentación referida ya relacionada. Así se expresaron los comparecientes bien instruidos por mí el notario del alcance, objeto, valor y trascendencia legales de este acto de las cláusulas generales y especiales que contiene, las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas que en concreto se han hecho y que aseguran su validez y de advertir a las partes la necesidad de inscribir la Escritura en el Registro Público de la propiedad competente y leída que fue por mí el Notario la Escritura a los comparecientes quienes la encuentran conforme, aprueban, ratifican y firman conmigo el notario que doy fe de todo cuanto se ha relacionado.