

ESCRITURA PUBLICA NUMERO -----.- (-----).- CREDITO E HIPOTECA-16-PRODESA-112014.- En la ciudad de Bluefields, Departamento de la Región Autónoma de la Costa Caribe Sur, a las ----- minutos de la ----- del día ----- de -----del año dos mil -----.- **ANTE MI: JEANNETH DEL SOCORRO CALERO ALVAREZ**, Mayor de edad, Casada, Abogado Y Notario Publico De La Republica De Nicaragua. Con domicilio y residencia en la ciudad de Juigalpa, Departamento de Chontales y de transito por esta ciudad, Me Identifico con Cedula De Identidad Nicaragüense Numero: uno, dos, uno, guión, dos, uno, cero, cuatro, siete, uno, guión, cero, cero, cero, cuatro, letra U (121-210471-0004U), debidamente autorizada por la excelentísima corte suprema de justicia para Cartular durante el quinquenio que vence el Ocho De Septiembre Del Año Dos Mil Diecinueve.- Comparecen los señores: -----, mayor de edad, -----, identificada con cédula número: ----, guion, -----, guion, -----, letra ----- (-----), con domicilio en ----- y con dirección domiciliar en: -----, a quién en lo sucesivo de este instrumento se le denominará **“LA DEUDORA”** y el señor **MAURICIO JOSÉ CANIZALEZ SEQUEIRA**, mayor de edad, casado, contador, identificado con cédula número: cinco, dos, cuatro, guion, cero, ocho, cero, siete, seis, cinco, guion, cero, cero, cero, cero, letra X (524-080765-0000X), con domicilio en la ciudad de Juigalpa, Departamento de Chontales y de transito por este Municipio, a quien se nombrará en lo sucesivo de este acto **“EL ACREEDOR”**; no conozco al primer compareciente solo al señor **MAURICIO JOSÉ CANIZALEZ SEQUEIRA**, pero ellos aseguran conocerse personalmente entre sí, doy fe de que a mi juicio tienen la capacidad civil necesaria para obligarse y contratar, el primero actúa en su carácter personal y el señor **MAURICIO JOSÉ CANIZALEZ SEQUEIRA**, en representación de la **DE LA CORPORACIÓN PARA LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO CORP. PRODESA, SUCURSAL NICARAGUA**, que en lo sucesivo se identificara como **“CORP. PRODESA”**, lo que me demuestra con: **A)** Testimonio de Escritura Pública Número Veintidós, de Poder General de Administración, Otorgada en la Ciudad de Managua, a las Nueve de la mañana del día veinticuatro de Febrero del año dos mil Catorce, Ante los Oficios Notariales de Jesus Jusseth Herrera Espinoza. Escritura debidamente Inscrita bajo el Número Cuarenta y cinco mil setecientos catorce (45,714); Páginas de la Cuatrocientos noventa y uno a la Cuatrocientos noventa y cinco (491/495); Tomo Cuatrocientos noventa y tres (493), del Libro tercero de Poderes del Registro Público de Managua, el día doce de Marzo del año dos mil catorce.- **B)** Escritura Pública Número Cuarenta y seis,

otorgada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del diez de diciembre de dos mil once, ante los oficios notariales de Eyner José Molina Maltez. Escritura de Apertura de Sucursal y Protocolización de Constitución de Sociedad Extranjera. a través de la cual se crea la Corporación para la Promoción y Desarrollo Corp. Prodesa, Sucursal Nicaragua. Escritura debidamente Inscrita Bajo el Número Veintitrés mil cuatrocientos noventa y siete guión B dos (23,497-B2); Páginas Veintitrés a la Sesenta y dos (23/62); Tomo Ochocientos Dieciocho guión B dos (818-B2), Libro Segundo de Sociedades y Bajo Número Sesenta y dos mil trescientos sesenta guión A (62,360-A); Página Ochenta y nueve (89); Tomo Ciento ochenta y nueve guión A (189-A), Libro de Personas, ambos del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua.- **C)** Certificación de la Autorización para Inscripción en el Registro Nacional de IFIM que maneja la CONAMI, Publicada en la Gaceta, Diario Oficial, Número 4, del jueves 10 de enero de 2013; la que literalmente dice: “El Suscrito, Álvaro José Contreras, en Calidad de Secretario del Consejo Directivo de La Comisión Nacional de Microfinanzas, Certifico la Resolución Aprobada en Sesión No. 16 del Veintiuno de Noviembre del Año Dos Mil Doce. **Resolución No. CD-CONAMI-008-04NOV21-2012. de Fecha 21 de Noviembre de 2012. CONSEJO DIRECTIVO DE LA COMISION NACIONAL DE MICROFINANZAS. MANAGUA, VEINTIUNO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOCE, LAS NUEVE DE LA MAÑANA. AUTORIZACIÓN PARA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE IFIM. CONSIDERANDO. I.** Que la solicitud presentada por el Licenciado **FÉLIX ERNESTO ALEMÁN** en su calidad de presidente de la junta directiva de la **CORPORACIÓN PARA LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO CORP. PRODESA, SUCURSAL NICARAGUA**, fue acompañada de los requisitos básicos para inscribirse en el Registro Nacional de Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas (IFIM), establecidos en el artículo 20 de la Ley No. 769, “Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas”; así como lo establecido en los Artículos 5, 6, 7, 12 y 13 de la “Norma sobre los Requisitos para el Registro de Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas, en el Registro Nacional de Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas (IFIM)”, Aprobada por el Consejo Directivo mediante Resolución No. CD-CONAMI-002-01-SEPT25-2012, de fecha de veinticinco de septiembre del año dos mil doce, Publicada en la Gaceta, Diario Oficial, Numero 211, del cinco de noviembre del año dos mil doce. **II.** Que las Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas (IFIM), al solicitar su Inscripción ante el Registro Nacional de IFIM, además de cumplir con los requisitos establecidos

en el Artículo 20 de la Ley No. 769, “Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas”, deben presentar la documentación requerida en los Artículos 5, 6 y 7 de la “Norma sobre los Requisitos para el Registro de Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas, en el Registro Nacional de Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas (IFIM)”, aprobada por el Consejo Directivo mediante Resolución No. CD-CONAMI-002-01-SEPT25-2012, de fecha de veinticinco de septiembre del año dos mil doce, Publicada en la Gaceta, Diario oficial, Número 211 del cinco de noviembre del año dos mil doce. **III.** Que la **CORPORACIÓN PARA LA PROMOCIÓN Y EL DESARROLLO CORP. PRODESA, SUCURSAL NICARAGUA**, presentó su solicitud en tiempo, Conforme a lo establecido en la Resolución del Consejo Directivo No. CD-CONAMI-003-1OCT17 de fecha 17 de octubre del año 2012, Publicada en la Gaceta, Diario Oficial, Número 212 del día 6 de noviembre del año 2012, en la cual se establecía como fecha límite el día nueve de noviembre del año 2012, para las Instituciones de Microfinanzas (IMF), obligatorias de Registro. **POR TANTO:** En uso de las Facultades que le Confiere la Ley, Conforme a lo considerado y con base en los Artículos 12 numeral 1, 20, 21 y 78 de la Ley 769: “Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas”, y Artículos 5, 6, 7, 12 y 13 de la “Norma sobre los Requisitos para el Registro de Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas, en el Registro Nacional de Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas (IFIM)”. **RESUELVE: PRIMERO:** Autorícese el Registro a la **CORPORACIÓN PARA LA PROMOCIÓN Y EL DESARROLLO CORP. PRODESA, SUCURSAL NICARAGUA**, en el Registro Nacional de IFIM, como Institución de Microfinanzas (IMF) para que efectué todas las operaciones y goce de los privilegios establecidos en la Ley No. 769: “Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas”. **SEGUNDO:** Notifíquese y Publíquese en la Gaceta, Diario Oficial por cuenta de la IFIM Autorizada. (f) Dra. Jim del Socorro Madriz López, Presidente, (f) Freddy José Cruz Cortez Miembro Propietario, (f) Rosa Pasos Arguello, Miembro Propietario, (f) Dr. Flavio José Chiong Arauz, (f) Amilia José Pérez Barillas, (f) Guillermo Enrique Gaitán José, (f) Alvaro José Contreras, Secretario. **(f) Alvaro José Contreras**, Secretario- Consejo Directivo, CONAMI. Sello: COMISIÓN NACIONAL DE MICROFINANZAS CONAMI, SECRETARIO CONSEJO DIRECTIVO”.- Documentos que doy fe confieren al compareciente facultades para celebrar este acto. Seguidamente habla el ACREEDOR **MAURICIO JOSÉ CANIZALEZ SEQUEIRA** Y DICE: **PRIMERA: (MONTO, OBJETO Y PLAZO):** Que en nombre y representación de la **CORPORACIÓN PARA LA PROMOCIÓN Y**

DESARROLLO, “CORP. PRODESA”, SUCURSAL NICARAGUA, le concede un crédito con garantía hipotecaria a favor de La Deudora señora -----hasta por la suma de **(C\$ ---,---.00) -----**
-- MIL CORDOBAS NETOS. (el que goza de mantenimiento de valor del córdoba, moneda oficial de Nicaragua con respecto al dólar de los Estados Unidos de América y asumirá todo riesgo cambiario con respecto al dólar al momento de su pago).- Dicho crédito será **DESTINADO PARA :-**
-----, pudiendo la “**CORP. PRODESA**” por medio de su personal: realizar inspecciones y comprobar que se lleve a efecto dicha inversión.- **EL PLAZO** del crédito será de **-----** MESES, PAGANDO EN **CUOTAS MENSUALES CONTINUAS**, contadas a partir de esta fecha, el cual vencerá el día **----- DE ----- DEL AÑO DOS MIL -----**.- **SEGUNDA: (TASA DE INTERES EFECTIVA ANUAL E INTERESES MORATORIOS):** Continua exponiendo el señor **MAURICIO JOSÉ CANIZALEZ SEQUEIRA** en representación de la “**CORP. PRODESA**” y dice que: **EL (LA) DEUDOR (A) SEÑOR -----**, asume pagar **UNA TASA DE INTERES EFECTIVA ANUAL** aplicable al crédito antes relacionado **DEL -----POR CIENTO (----- %)** DE INTERÉS CORRIENTE ANUAL SOBRE SALDO DEUDOR; MAS EL **CINCO POR CIENTO (5 %)** DE MANTENIMIENTO DE VALOR.- En caso de incurrir en mora, que se producirá con el atraso de un solo día de pago de su cuota y/o por la sola falta de pago del principal o de los intereses, **EL (LA) DEUDOR (A)** está obligado a pagar un Interés Moratorio, que será igual a la tasa de interés corriente pactada, más una cuarta parte de ésta, de conformidad a lo establecido por la LEY 769, LEY DE FOMENTO Y REGULACION DE LAS MICROFINANZAS. La tasa de interés moratorio está expresada de manera anual, independientemente que se presente para otros períodos. El porcentaje en concepto de tasa de interés moratorio es del **-----por ciento (----- %) anual**, y la misma será computada sobre la porción de capital en mora. La base cálculo de la Tasa de Interés Moratorio es de trescientos sesenta y cinco (365) días. La mora será calculada sobre cuotas vencidas.- **TERCERA: (LUGAR, FORMA Y MEDIO DE PAGO):** Expone el señor **MAURICIO JOSÉ CANIZALEZ SEQUEIRA** en Representación de la “**CORP. PRODESA**” y señala que: Los pagos podrán efectuarse en cualquiera de las oficinas de la **CORPORACIÓN PARA LA PROMOCIÓN Y EL DESARROLLO CORP. PRODESA, SUCURSAL NICARAGUA**.- El pago se realizará en efectivo.- El pago de las cuotas se realizará en córdobas.- **CUARTA: (GARANTIA HIPOTECARIA):** Sigue hablando LA DEUDORA señora ----- y dice: Que para garantizar el crédito por la suma de **----- MIL CORDOBAS NETOS (C\$ -----,-----.00)** otorgado por la “**CORP. PRODESA**”,

CONSTITUYE PRIMERA Y ESPECIAL HIPOTECA SOBRE: -----

-----. Expresa El **deudor** que suma a ésta hipoteca todas las mejoras presentes y futuras que se realicen sobre el bien inmueble, obligándose el DEUDOR a no vender, prometer vender, ni de cualquier otro modo enajenar o gravar dicho inmueble sin la autorización expresa de la “**CORP. PRODESA**”.- Si EL DEUDOR Hipotecario llevare a cabo la transferencia del inmueble hipotecado o el dominio a otra persona o nuevamente la hipotecare o la prometiére vender y el nuevo dueño no se presentare a la “**CORP. PRODESA**” ésta queda autorizada a proceder al cobro judicial de todo lo debido y es entendido que una vez pagadas las hipotecas anteriores esta hipoteca ocupara el primer lugar en grado de preferencia sobre cualquier otra.- En toda situación la garantía gravada podrá ser revisada, para lo cual podrá conservarse la misma, reforzarse, mejorarse, ampliarse, sustituirse, siempre bajo el criterio técnico y con el consentimiento del **ACREEDOR**.- **QUINTA: (DECLARACIÓN DE QUE EL INMUEBLE DADO EN GARANTÍA NO FUE NI SERÁ INSCRITO COMO VIVIENDA FAMILIAR):** EL (LA) DEUDOR (A) y/o EL (LA) FIADOR (A) SOLIDARIO (A) afirman, bajo promesa de ley, que el inmueble dado en garantía del presente crédito no fue ni será inscrito, durante la vida del crédito, en el Registro Público de la Propiedad como “vivienda familiar”, en los términos y condiciones establecidos en la Ley Número Ochocientos setenta (870). Código de la Familia de la República de Nicaragua. La falta de veracidad de la presente declaración se entenderá como una situación constitutiva de fraude en perjuicio del **ACREEDOR**.- **SEXTA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO):** El DEUDOR se obliga y dice: se declarará vencimiento anticipado a criterio de la “**CORP. PRODESA**” en los siguientes casos: **A)** si por cualquier causa como deudor no cumple con sus obligaciones aquí contraídas y faltare al compromiso de pagar o cancelar una de las cuotas establecidas en este contrato, la “**CORP. PRODESA**” podrá resolver de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento alguno judicial o extrajudicial y dar por vencido el crédito y exigirle el pago total del capital e intereses adeudados, ya fuere judicial o extrajudicialmente, haciendo efectiva la garantía hipotecaria otorgada a favor de la “**CORP. PRODESA**”, quien a su vez se reserva el derecho de reclamar los daños y perjuicios, gastos y honorarios que se causaren para

hacerle cumplir con sus obligaciones; **B)** Que el plazo prefijado al presente crédito se dará por vencido anticipadamente y se hará exigible de inmediato con todos sus accesorios sin necesidad de requerimiento previo en cualquiera de los siguientes casos: **B.1-** Si la garantía de este crédito fuere hipotecada en ulterior grado o enajenada por cualquier título, sin previo consentimiento de la “**CORP. PRODESA**”. **B.2-** Si recayere sobre dicho bien hipotecado: embargo o cualquier otra medida ejecutiva o precautoria. **C)** Se declarará vencido el crédito anticipadamente, sí, por cualquier causa como DEUDOR desvía el destino del crédito y no lo invierte de acuerdo a lo establecido en el presente contrato.- **D)** En los casos en que se tenga conocimiento, vía noticias y/o por cualquier otro medio de comunicación, respecto de que el deudor (a) esté involucrado en acciones ilícitas de lavado de activos y financiamiento al terrorismo, el acreedor podrá dar por vencido, de manera anticipada, dicho crédito.- **SEPTIMA: (CLAUSULAS ESPECIALES):**

EXPONE EL DEUDOR y DICE: Que faculta y autoriza en forma irrevocable a la “**CORP. PRODESA**”: **A)** Para que pueda pedir información que se requiera y permitirán realizar inspecciones, avalúos y demás controles que considere necesarios para garantizar el cumplimiento de las obligaciones.- **OCTAVA: (RENUNCIAS):** Habla el **DEUDOR** y dice: que es entendido que incurrirá en mora si no cumple con cualquiera de las obligaciones en las fechas señaladas, la cual quedara constituida sin necesidad de requerimiento alguno sea este judicial o extrajudicial y para todo lo relacionado con el presente contrato el deudor hace a favor del acreedor las siguientes renunciaciones: **1.-** Alegar prórroga por realizar pagos o amortizaciones extraordinarias. **2.-** Al derecho de indicar los notarios que puedan autorizar cualquier instrumento relacionado con este crédito, lo cual será derecho **del ACREEDOR**; **3.-** Al derecho de utilizar el plazo del crédito cuando recaiga ejecución prejudicial o judicial contra cualquiera garantía **del DEUDOR**; **4.-** A los trámites del juicio ejecutivo corriente y se somete al juicio ejecutivo singular con renuncia de trámite o al juicio que elija la “**CORP. PRODESA**”; **5.-** Al beneficio de la **excusión**, en la figura de los fiadores. **6.-** Alegar perjuicio por el hecho de ser requerido prejudicial o judicialmente por efectos de la mora, **7.-** A no vender ni en ninguna forma enajenar la garantía.- **NOVENA: (PAGO ANTICIPADO):** El Deudor tiene el derecho de cancelar anticipadamente, parcial o totalmente, el saldo que tenga pendiente sin ninguna penalidad, en ambos casos. Si el saldo pendiente es pagado de manera total, solamente serán cobrados los intereses vencidos a la fecha de efectivo pago, sin incurrir el deudor en ninguna penalidad por pronto pago.- Si el pago es realizado de

manera parcial, o si es realizado un pago adicional a una cuota, aplicando la práctica del sistema financiero, se reduce el principal y se ajusta el número de cuotas. Por consiguiente se reduce el monto de los intereses programados en el Plan de Pagos original.- **DECIMA: (DERECHOS DEL**

ACREEDOR): EL Acreedor tiene derecho a: a) A nombrar al Notario de su escogencia para efectuar el requerimiento de pago que corresponda por incumplimiento a la presente obligación (de conformidad a lo dispuesto en el artículo 68 numeral 1 de la LEY 769, LEY DE FOMENTO Y REGULACION DE LAS MICROFINANZAS.- b) A designar depositario de los bienes embargados y su remoción, por medio de su representante o apoderado, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 68, numeral 3, de la LEY 769, LEY DE FOMENTO Y REGULACION DE LAS MICROFINANZAS.- c) A endosar o ceder el crédito a otras instituciones de microfinanzas, a sus acreedores financieros, nacionales o extranjeros, y a instituciones supervisadas por la Superintendencia de bancos y de otras instituciones financieras, previa notificación al **DEUDOR (A)**.- **DÉCIMA PRIMERA: (DERECHOS DEL**

DEUDOR): **EL DEUDOR** (USUARIO) tiene derecho a: a) Presentar reclamos a la institución microfinanciera constituida como acreedor.- b) A recibir respuesta oportuna y fundamentada de su reclamo, por incumplimiento de la LEY 769, LEY DE FOMENTO Y REGULACIÓN DE LAS MICROFINANZAS; por incumplimiento de cualquier otra ley de la República de Nicaragua o por incumplimiento del presente contrato.- c) A hacer uso de los recursos establecidos en la LEY 769, LEY DE FOMENTO Y REGULACION DE LAS MICROFINANZAS.- d) A pagar de forma anticipada, ya sea en forma parcial o total, sin ninguna penalidad, reduciendo los intereses generados al día de pago.- e) A conocer acerca de la imputación de pagos, regulada en los artículos 2051 y 2053 del Código Civil de Nicaragua. Así, la imputación de pagos aplicable al presente contrato, es decir, el orden en que se aplicarán los pagos enterados por el deudor al acreedor, respecto del crédito, es el siguiente: 1) Costos y gastos de recuperación extrajudicial o judicial. 2) Intereses moratorios que pudieran existir. 3) Gastos que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato. 4) Comisiones que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato. 5) Los intereses corrientes adeudados. 6) A la amortización al principal.- f) A recibir el Plan de Pagos.- g) A recibir un Resumen Informativo al momento de suscribir el contrato.- h) A recibir un trato digno.- i) A conocer el saldo adeudado.-

DÉCIMA SEGUNDA: (ACEPTACION): Los señores -----

----- y **MAURICIO JOSÉ CANIZALEZ SEQUEIRA**, en el carácter con que comparecen dicen: que **aceptan los términos de esta escritura.**- Así se expresaron los comparecientes bien instruidos por mí, la notario, acerca del valor, objeto, alcances y trascendencias legales de los términos de esta escritura, de las cláusulas generales y especiales que contienen y que aseguran su validez, el de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas que hacen; así como lo relativo a su inscripción en el competente registro.- La suscrita notario da fe de haber tenido a la vista: **1)** La Escritura relacionada la cual devuelvo debidamente razonada.- **2)** Solvencia Municipal de la propiedad relacionada.- **3)** Libertad de Gravamen de la propiedad relacionada.- Leída que fue por mí, la notario, íntegramente esta escritura a los comparecientes la encuentran conforme, aprueba ratifica y firma, junto conmigo y ante mí.- Doy fe de todo lo relacionado.-