

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO ----- (----): LÍNEA DE CREDITO, HIPOTECA y FIANZA SOLIDARIA.

En la Ciudad de Managua, a las _____ de la _____ del día _____ de _____ del año _____, Ante mí, _____, nicaragüense, mayor de edad, _____, Abogada y Notaria, de este domicilio y residencia, autorizada por la Corte Suprema de Justicia para ejercer la profesión del notariado durante el quinquenio que vencerá el día _____ de _____ del año _____, COMPARECEN: _____, quien es nicaragüense, mayor de edad, _____(estado civil)____, _____(profesión u oficio)____, del domicilio de _____ e identificado con cédula nicaragüense número _____ (____); _____, quien es nicaragüense, mayor de edad, _____(estado civil)____, _____(profesión u oficio)____, del domicilio de _____ e identificado con cédula nicaragüense número _____ (____); y, _____, quien es nicaragüense, mayor de edad, _____(estado civil)____, _____(profesión u oficio)____, del domicilio de _____ e identificado con cédula nicaragüense número _____ (____). Doy fe de conocer personalmente al tercer compareciente y a los dos primeros por no conocerlos, se identifican con los documentos que relacioné previamente, además, yo la Notaria, doy fe de que los comparecientes, a mi juicio, tienen la suficiente capacidad legal para obligarse y contratar y en especial para el otorgamiento de este acto en el que proceden de la siguiente manera: el primero de los comparecientes, señor _____, lo hace en su propio nombre e interés y a quien, para mayor brevedad, en la presente escritura pública se le denominará **EL DEUDOR**; el segundo de los comparecientes, señor _____, lo hace en su propio nombre e interés y a quien, para mayor brevedad, en la presente escritura pública se le denominará **EL FIADOR SOLIDARIO**; y, el tercero de los comparecientes, señor _____, actúa en nombre y representación de **BANCO AVANZ, SOCIEDAD ANÓNIMA**, en su calidad de apoderado general de administración de dicha institución bancaria, quien en lo sucesivo de esta escritura se podrá denominar **BANCO AVANZ** o **EL ACREEDOR**, sociedad que es de este domicilio, constituida, autorizada y existente, de conformidad a las Leyes de la República de Nicaragua. El Licenciado _____ acredita la existencia legal de su representada y su representación con los siguientes documentos: _____. La suscrita Notaria, hace constar y da fe de haber tenido a la vista los documentos relacionados en la presente escritura, los que fueron extendidos en debida y legal forma y confieren al señor _____ las facultades suficientes para celebrar este acto en representación de su mandante y que los mismos no contienen cláusulas que limiten o restrinjan esa representación y facultades. En este estado, **EL DEUDOR** y **EL ACREEDOR** expresan: **PRIMERA (LÍNEA DE CRÉDITO EMPRESARIAL)**: Que en este acto el **ACREEDOR** abre a favor del **DEUDOR** una **LÍNEA DE CRÉDITO EMPRESARIAL** hasta por la suma de _____ **DÓLARES (USD _____)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, monto que **EL DEUDOR** utilizará para _____. **EL DEUDOR** podrá usar la línea de crédito previa aprobación del **ACREEDOR** mediante préstamos o desembolsos parciales o totales a cuenta de la línea, los que podrán ser en moneda nacional o extranjera y serán establecidos y soportados con pagarés a la orden causal. Para cada préstamo o desembolso **EL DEUDOR** deberá de hacer su solicitud correspondiente al **ACREEDOR**, quien la someterá a su respectivo análisis para su aprobación o denegación en su caso. Todos los pagarés a la orden causal u otros documentos que **EL DEUDOR** suscriba en virtud de la presente línea de crédito a favor del **ACREEDOR** serán considerados parte integrante e indivisible del presente contrato, es decir una sola unidad jurídica para todos los efectos legales, y en los pagarés a la orden causal se establecerán las condiciones particulares en cuanto al monto, moneda, tipo de tasa de interés, tasa de interés, plazo, forma de pago, comisión, honorarios legales y gastos a cargo del **DEUDOR** por cada préstamo o desembolso, efectuado a cuenta de la presente línea de crédito.- **EL DEUDOR** y **EL ACREEDOR** convienen además que las condiciones específicas de un determinado desembolso efectuado a cuenta de la presente línea de crédito, podrán ser modificadas mediante la suscripción del correspondiente pagaré a la orden causal. Hablan **EL DEUDOR** y **EL ACREEDOR** y dicen: **SEGUNDA (PLAZO DE LA LÍNEA DE CRÉDITO Y**

FORMA DE PAGO): Que la línea de crédito relacionada en la cláusula primera tendrá una vigencia de _____ MESES, CONTADOS A PARTIR DEL DÍA DE HOY, CON LA FIRMA DE ESTA ESCRITURA Y QUE VENCERÁN EL DÍA _____ DE _____ DEL AÑO _____. Las sumas correspondientes a cada una de las cuotas de pago relacionados en cada uno de los pagarés a la orden causal, que se suscribirán para efectos de comprobación de los préstamos o desembolsos que se efectúen por cuenta de ésta línea de crédito, **EL DEUDOR** deberá de pagarlas en cualquiera de las sucursales de **BANCO AVANZ**, en misma clase de moneda recibida, mediante depósito en la cuenta bancaria que **EL DEUDOR** tenga activa en **BANCO AVANZ** y que se relacione al pago de la presente línea de crédito, por tanto, el **ACREEDOR** debitará de dicha cuenta el monto de la cuota correspondiente en la fecha establecida en el respectivo plan de pagos.- En los meses en que la fecha de pago de la cuota coincida con un día feriado, **EL DEUDOR** se obliga a realizarlo en el día hábil siguiente al día feriado, todo conforme pagaré y plan de pagos que se emitan por el respectivo desembolso a cuenta de la presente línea de crédito. Los pagarés a la orden causal y los planes de pagos que se emitan serán considerados parte integrante e indivisible del presente instrumento público, como una sola unidad jurídica.- En caso de que **EL DEUDOR** realice el pago de cualquier cuota después de transcurridos tres días desde la fecha de pago establecida en el correspondiente plan de pagos, deberá pagar al **ACREEDOR** el cargo por gestión de mora que establece el tarifario de **BANCO AVANZ**.- Hablan **EL DEUDOR** y **EL ACREEDOR** y dicen: **TERCERA (INTERESES Y COMISIÓN):** Que durante el plazo de este contrato cada desembolso que **EL ACREEDOR** realice a favor de **EL DEUDOR** por cuenta de esta línea de crédito tendrá una tasa de interés corriente sobre el saldo de principal, la que podrá ser una tasa fija o variable, conforme se pacte en la fecha en que se realice cada desembolso a cuenta de esta línea de crédito. En los desembolsos que se pacten con tasa variable, **EL DEUDOR** pagará a **BANCO AVANZ**, por cada uno de los préstamos que se realicen por cuenta de la línea de crédito, una tasa de interés corriente variable sobre saldos, que se podrá revisar y ajustar de forma trimestral por el **ACREEDOR**, bajo los parámetros establecidos en la presente cláusula. La variabilidad de la tasa de interés corriente se calculará de conformidad con el resultante de sumar un dos por ciento (2%) a la tasa ponderada promedio mensual de los depósitos a plazo fijo a doce meses del Sistema Financiero Nacional de Nicaragua, conforme la última publicación que el Banco Central de Nicaragua (BCN) efectúe en su página web, que será aplicable al respectivo trimestre calendario, más un diferencial que se pactará en la fecha de cada desembolso y quedará fijo para el desembolso respectivo. En caso de que el Banco Central no publique en su página web la tasa a la que se hace referencia en el mes en que se deba hacer una revisión, se tomará como referencia la tasa publicada el mes anterior y/o la última publicada. El resultante de las modificaciones de la tasa de interés corriente variable se incrementará o se deducirá proporcionalmente, según corresponda, a las respectivas cuotas de pago. No obstante, el método de cálculo antes indicado, la tasa de interés mínima para los desembolsos a cuenta de la presente línea de crédito nunca podrá ser menor a _____ POR CIENTO (___%) anual. **EL DEUDOR** acepta que **BANCO AVANZ** le comunique con treinta días de anticipación los cambios en la tasa (anticipación que sólo aplica si se trata de un cambio de índice o factor de referencia), por cualquiera de los siguientes medios: por correo electrónico, por anuncios colocados en las distintas sucursales o por la publicación del cambio de tasa en la página Web del banco; cualquiera de estos medios que sea utilizado constituye una notificación escrita de la modificación del índice o factor que constituye la referencia de la variación de la tasa de interés corriente pactada en el presente contrato. **EL DEUDOR** se obliga a que, en caso de mora, pagará a **BANCO AVANZ**, sobre el saldo de principal vencido, y desde la fecha de vencimiento hasta la fecha de su efectivo pago, además de los intereses corrientes pactados que seguirán corriendo sobre el principal adeudado, una tasa de interés moratorio que será del cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés corriente pactada, sobre el saldo deudor en mora hasta el total y efectivo pago de todo lo adeudado. Se entiende como tasa de interés corriente pactada las tasas fijas o variables vigentes en el transcurso de tiempo en que **EL DEUDOR** se encuentra en mora. **EL DEUDOR** se obliga a pagar a **EL ACREEDOR** una comisión por desembolso por cada préstamo que se realice por cuenta de la línea de

crédito de hasta _____ **por ciento** (___ %); esta comisión podrá ser menor o bien no será aplicada la comisión, a criterio de **EL ACREEDOR**. De igual forma, **EL DEUDOR** pagará al **ACREEDOR** lo siguiente: **a)** en concepto de honorarios legales, una suma de hasta el _____ por ciento (___ %) sobre el monto total de la línea de crédito otorgada y que se pagará al momento de la suscripción del presente contrato; y, **b)** en concepto de cargos administrativos por supervisión in situ y actualización de información financiera, una cantidad de acuerdo a lo establecido en el tarifario de **BANCO AVANZ**, suma que **EL DEUDOR** pagará a **EL ACREEDOR** de forma anual durante el plazo de vigencia de la línea de crédito. Hablan conjuntamente los comparecientes en el carácter con que actúan y dicen: **CUARTA (PAGO ANTICIPADO)**: En caso de que **EL DEUDOR** realice la cancelación total anticipada, reconocerá y pagará los intereses devengados al día de la cancelación total, y en su caso, se realizará liquidación de comisiones y gastos derivados de las cláusulas pactadas en el presente contrato. En caso de abonos anticipados, éstos se aplicarán al principal de la deuda, con lo que no variará el plan de pagos del crédito con relación a la periodicidad y fechas de las cuotas, sino en la proporción de principal e intereses de cada cuota. Además, en dependencia del(los) pago(s) anticipado(s) es posible que se reduzca el plazo total del crédito. El artículo sesenta y ocho (68) de la Ley ochocientos cuarenta y dos (842) "Ley de Protección de los derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias" establece del pago anticipado y cancelación del crédito sin penalidad a los créditos de consumo, los créditos agrícolas y ganaderos suscritos hasta por un monto igual o menor a veinticinco mil dólares o su equivalente en córdobas, independientemente del plazo. Asimismo, este derecho será aplicado en los contratos de crédito agrícola y ganadero con un plazo igual o menor a dieciocho meses, independientemente del monto y a los microcréditos. Este derecho no será aplicado al resto de los contratos de crédito, ni a los créditos que sean financiados con fondos intermediados y la institución financiera tenga la obligación contractual de pagar cargos por pago o cancelación anticipada. En todos los créditos no comprendidos en las excepciones del artículo sesenta y ocho (68) antes relacionado, se aplicará una comisión por pago anticipado de hasta **SEIS por ciento (6%)** sobre el monto del principal. Habla **EL ACREEDOR** y dice: **QUINTA (INFORMACION PERIODICA y MEDIOS DE COMUNICACIÓN)**: **EL ACREEDOR** en el voucher que se emitirá al **DEUDOR** como comprobante del pago que realice de cada una de las cuotas, incluirá la información relacionada al estado de cuenta del préstamo; esta información incluye el saldo de capital, la fecha del próximo pago y el monto de la cuota a pagar de acuerdo con las amortizaciones. Como medios de comunicación con **EL DEUDOR** sobre asuntos relacionados al presente contrato, **EL ACREEDOR** podrá usar los siguientes: correo electrónico, anuncios colocados en las distintas sucursales, 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** y llamadas telefónicas.- Habla **EL DEUDOR** y dice: **SEXTA (HIPOTECA)**: Que en garantía del fiel y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contenidas en este contrato especialmente en garantía del pago del principal que asciende a la suma _____ **DÓLARES (USD _____)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, que en este acto ha otorgado **BANCO AVANZ S.A.**, a su favor y en calidad de línea de crédito, así como los intereses, comisiones, gastos legales, costas y honorarios judiciales o extrajudiciales y cualquier otra obligación contenida y/o derivada del presente contrato, constituye **HIPOTECA** a favor de **BANCO AVANZ, SOCIEDAD ANÓNIMA** sobre un bien inmueble de su propiedad, que se describe a continuación: lote de terreno ubicado en _____ en la ciudad de _____, departamento de _____, con un área de _____ metros cuadrados (_____ mts²) y comprendido dentro de los siguientes linderos: **NORTE:** _____; **SUR:** _____; **ESTE:** _____; y, **OESTE:** _____. **EL DEUDOR** demuestra su dominio, sobre el bien inmueble antes detallado, por medio de primer testimonio de escritura pública número _____ (_____), denominada _____, autorizada en la ciudad de _____, a las _____ de la _____ del día _____ de _____ del año _____, bajo el oficio notarial de _____ e inscrito bajo el **Número:** _____ (_____); **Tomo:** _____ (_____); **Folio:** _____ (_____); **Asiento:** _____ (_____ °), Columna de Inscripciones,

Sección de Derechos Reales, Libro de Propiedades del Registro Público del departamento de _____.

Doy fe de haber tenido a la vista la escritura pública referida, a la cual pongo razón del presente acto y devuelvo a su titular.- Agrega **EL DEUDOR** y dice que la hipoteca se constituye sobre el inmueble y todas las mejoras que en él se realicen y construcciones actualmente existentes y las futuras, así como las que accedan al inmueble aquí hipotecado y todo lo que sea anexo y conexo al inmueble, quedando facultado **BANCO AVANZ** para poder inscribir, a costa del **DEUDOR**, las mejoras que en el futuro se hiciesen sobre el inmueble hipotecado.- **EL DEUDOR**, como propietario del bien hipotecado en esta escritura pública, expresamente declara que dicho bien no está constituido como vivienda familiar y que cualquier acto en este sentido en una fecha posterior a la suscripción de este instrumento público, será considerado de mala fe y en fraude del **ACREEDOR**, por tanto será causal de terminación anticipada de este contrato y serán exigibles de forma inmediata por **EL ACREEDOR** el total de las sumas adeudadas.- **EL DEUDOR** y **EL ACREEDOR** convienen y aceptan voluntariamente que, en caso de ejecución judicial, el precio base de la subasta será la suma total adeudada por el **DEUDOR**, incluyendo principal, más los intereses corrientes y moratorios, más gastos y costas de ejecución, que reclamare el **ACREEDOR** al momento de la respectiva ejecución. De igual forma, **EL DEUDOR expresamente autoriza y solicita a la señora Registradora de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de _____** que inscriba la presente hipoteca a favor de **EL ACREEDOR**.

SÉPTIMA (CESIÓN DE DERECHOS SOBRE EL CÁNON DE ARRIENDO DEL BIEN INMUEBLE HIPOTECADO): Expresa **EL DEUDOR** que, del bien inmueble hipotecado en este acto, cede favor del **ACREEDOR** todos los derechos presentes y futuros que llegare a tener sobre los cánones de arriendo de dicho bien inmueble.- Expresa **EL DEUDOR** y dice:

OCTAVA (SUPERVISIÓN): Que autoriza a **BANCO AVANZ** a supervisar por medio de sus representantes o funcionarios analistas de crédito, el destino de la línea de crédito otorgada en este acto, durante la vigencia del presente contrato.- Interviene **EL FIADOR SOLIDARIO** y dice:

NOVENA (FIANZA SOLIDARIA): Que para mayor garantía del pago de la línea de crédito que **EL ACREEDOR** ha otorgado al **DEUDOR** y que asciende a la suma de _____ **DÓLARES (USD _____)**, moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, más lo correspondiente a intereses corrientes y moratorios pactados, estos últimos en caso de que los hubiese, comisiones, gastos legales, gastos y honorarios judiciales o extrajudiciales, otros gastos accesorios y daños y perjuicios ocasionados por el incumplimiento de su fiado y deudor principal y cualquier otra obligación contenida y/o derivada del presente contrato o de sus cláusulas, se constituye **FIADOR SOLIDARIO** y **PRINCIPAL PAGADOR** del **DEUDOR** a favor de **BANCO AVANZ**, obligándose en los mismos términos que **EL DEUDOR** en lo que le fuere aplicable con respecto a las disposiciones del presente contrato, subsistiendo dicha fianza solidaria hasta el efectivo y total pago de esta obligación, aunque medien prórrogas y esperas y acepta como propias todas las cláusulas consignadas en el presente acto y en especial las renunciaciones legales de este contrato en lo que le fuere aplicable, respondiendo con su patrimonio presente y futuro.- Hablan **EL DEUDOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO** y dicen:

DÉCIMA (VENCIMIENTO ANTICIPADO): Que no obstante el plazo prefijado, el pago de todos los desembolsos efectuados, por cuenta de la línea de crédito otorgada en este acto, será exigible de inmediato por **EL ACREEDOR** en cualquiera de los siguientes casos: a. Si por cualquier motivo, razón o circunstancia el Registro Público correspondiente rechazara inscribir a favor de **BANCO AVANZ** la garantía constituida en este contrato y/o si así se lo exigiere **BANCO AVANZ** al **DEUDOR** y éste no hiciere las diligencias necesarias para la inscripción de dicha garantía en el correspondiente Registro Público; b. Si **EL DEUDOR** se atrasase en el pago de al menos una cuota mensual de amortización; c. Si **EL DEUDOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO** u otra persona con o sin sus instrucciones, impidiesen a **BANCO AVANZ** constatar el estado o inspeccionar el inmueble hipotecado a favor de **BANCO AVANZ**; d. Si se proporcionase datos o informaciones falsas a **BANCO AVANZ** sobre **EL DEUDOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO**, el inmueble hipotecado o cualquier otra persona que tenga relación de cualquier tipo con dicho bien; e. Si el inmueble hipotecado sufriese daños o desmejoras y por tanto disminuyesen las garantías constituidas en este contrato por cualquier causa, aunque no sea imputable al **DEUDOR** de forma que su valor no cubriese el saldo del crédito y **EL DEUDOR** y **EL**

FIADOR SOLIDARIO no efectuasen una amortización adecuada para que el saldo quede garantizado a juicio de **BANCO AVANZ**; **f.** Cuando por Caso Fortuito o Fuerza Mayor disminuyesen las garantías otorgadas como respaldo de la línea de crédito, a menos que sean sustituidas por otras nuevas y seguras a decisión de **BANCO AVANZ**; **g.** Si sobre el bien constituido en garantía, recayesen anotación, embargo, demanda u otra medida ejecutiva precautoria, o se iniciare cualquier actuación judicial o administrativa que tenga como objeto disputar el dominio del bien otorgado en garantía; **h.** Cuando sin previo permiso escrito de **BANCO AVANZ** se vendiese o gravase nuevamente el inmueble hipotecado en este contrato; **i.** En caso de insolvencia o quiebra según sea el caso, del **DEUDOR** y del **FIADOR SOLIDARIO**, ya sea por presentarse, declararse o ser declarado(s) insolvente(s), quebrado(s) o simplemente admite(n) o solicita(n) su incapacidad para cumplir oportunamente con el pago de sus obligaciones corrientes; **j.** Si **EL DEUDOR y EL FIADOR SOLIDARIO** faltase(n) al cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la legislación relacionada con este contrato; **k.** Si se venciese cualquier otra obligación de **EL DEUDOR y de EL FIADOR SOLIDARIO** en favor de **BANCO AVANZ** y no fuere cancelada; **l.** Si a juicio del **ACREEDOR** sobreviene un deterioro en la situación financiera de **EI DEUDOR** o si éste efectuare desviaciones de los activos o de su patrimonio; **m.** Si **EI DEUDOR** se negara a informar a **BANCO AVANZ** sobre la 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 cuerpo de Leyes y Normativas correspondientes; **n.** Si **EL DEUDOR y EL FIADOR SOLIDARIO** incurriera(n) en cualquier incumplimiento de las obligaciones que les establecen las cláusulas de este contrato y en que, conforme la ley o el presente contrato se hiciese exigible anticipadamente el cumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL DEUDOR y EL FIADOR SOLIDARIO**; **o.** Si **EL DEUDOR** es una persona jurídica y sufre un cambio de control sin la autorización previa del **ACREEDOR**. Para efectos de este contrato se entenderá como “cambio de control”, la adquisición por un tercero de más del cincuenta por ciento de la totalidad de las acciones emitidas por **EL DEUDOR** o los derechos de participación social, según el caso, ya sea como consecuencia del traspaso o emisión de acciones, sea que ocurra de forma directa o indirecta, y sea que ocurra como consecuencia de un solo acto o en virtud de varios actos; **p.** Si **EL DEUDOR y EL FIADOR SOLIDARIO** y/o sus afiliadas o bien sus respectivos socios, accionistas, representantes, administradores, directores, afiliados o funcionarios, incumple(n) leyes, regulaciones, normas jurídicas o son vinculados, mencionados o relacionados, con información o actividades que a juicio del **ACREEDOR**, puedan constituir un riesgo para el cumplimiento de las leyes aplicables y/o de las obligaciones pactadas en el presente contrato y/o puedan conllevar un riesgo de cualquier índole para **EL ACREEDOR**; **q.** Si **EL DEUDOR y EL FIADOR SOLIDARIO** y/o sus afiliadas o bien sus respectivos socios, accionistas, representantes, administradores, directores, afiliados o funcionarios, sean investigados, acusados o condenados por cualquier autoridad competente en relación con presuntos incumplimientos de cualquier norma en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento al terrorismo o de realizar cualquier otro acto prohibido por las leyes que a juicio de **ACREEDOR** pudieren afectar o impedir el cumplimiento del presente contrato; **r.** Si se presentaren conflictos internos en los órganos de administración y dirección del **DEUDOR y/o EL FIADOR SOLIDARIO**, que produjesen inestabilidad, desavenencias y desacuerdos manifiestos entre sus miembros que la conforman y/o la representen, y que a juicio del **ACREEDOR** pudieren afectar o impedir el cumplimiento del presente contrato; y, **s.** Si **EL DEUDOR y EL FIADOR SOLIDARIO** y/o sus afiliadas o bien sus respectivos socios, accionistas, representantes, administradores, directores, afiliados o funcionarios: **(a)** realicen o sean vinculados, investigados, acusados o condenados en relación con transacciones relacionadas con bienes o intereses en activos que estén sujetos a cualquier prohibición o restricción en virtud de cualquier ley o disposición dictada por autoridad competente, o, **(b)** sean afectados por restricciones emitidas por la Oficina de Control de Recursos Extranjeros del Tesoro de los Estados Unidos de América o de cualquier otra entidad de gobierno. Por cualquiera de esos hechos, sin perjuicio de los demás derechos que le corresponda, **EL DEUDOR y EL FIADOR SOLIDARIO** convienen con **BANCO AVANZ** que este último podrá dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado y exigir el pago de todo lo adeudado.- **DÉCIMA**

PRIMERA (RENUNCIAS): EL DEUDOR y EL FIADOR SOLIDARIO dicen que para todos los efectos de las obligaciones que aquí contrae a favor de **BANCO AVANZ**, 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 las Operaciones Financieras y además renuncian a lo siguiente: **a)** A toda excepción proveniente de Caso Fortuito o de Fuerza Mayor, por imprevistos o imprevisibles que fuesen, cuyos riesgos asume; **b)** 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; **c)** Al derecho de ser intimados de pago en caso de mora, pues esta se operará por el simple retraso del **DEUDOR** en el cumplimiento de sus obligaciones, más específicamente por el simple vencimiento de una cuota no satisfecha en las fechas establecidas, pudiendo en tal caso el **ACREEDOR**, declarar vencido el plazo del préstamo y reclamar el pago de todo lo adeudado; **d)** En caso de ejecución, aceptan el procedimiento que **BANCO AVANZ** escoja seguir, y aceptan se subaste el bien otorgado en garantía, tomando como precio base la suma total adeudada, compuesta por el principal del crédito, más más los intereses corrientes y moratorios, más gastos y costas de ejecución, que reclamare el **ACREEDOR** al momento de la respectiva ejecución, y si la suma total adeudada fuera mayor al valor del inmueble hipotecado, facultan a su vez, que **BANCO AVANZ** persiga otros bienes de **EL DEUDOR** y/o de **EL FIADOR SOLIDARIO** hasta hacerse pago por los saldos insolutos; **e)** Aceptan que se subaste el bien otorgado en garantía admitiéndose posturas solamente al contado y no con fianza, a excepción de **BANCO AVANZ** que podrá hacerlo sin fianza y sin entregar dinero; **f)** A ser depositario de los posibles bienes que fueren embargados, los que se confiarán en la persona que **BANCO AVANZ** designe por cuenta y riesgo de **EL DEUDOR** y de **EL FIADOR SOLIDARIO**; **g)** A cumplir las obligaciones que este contrato les establece, en plazos, forma, condiciones, especies o monedas distintas a las estipuladas en el presente contrato; **h)** Al beneficio de la excusión en la figura de la fianza; **i)** Al beneficio de que el **ACREEDOR** persiga primero el inmueble hipotecado, pues el **ACREEDOR** podrá perseguir cualquier otro bien de **EL DEUDOR Y/O** de **EL FIADOR SOLIDARIO** hasta hacerse pago por los saldos insolutos, conservando el **ACREEDOR**, el derecho de perseguir antes, simultáneamente o después el inmueble hipotecado con los privilegios del crédito; **j)** Al derecho de prórroga por el hecho de habersele recibido intereses y/o abonos con posteridad al vencimiento de la obligación; y, **k)** Al derecho de pedir la reducción de la hipoteca por causa de abonos. - **DÉCIMA SEGUNDA (ESTIPULACIONES ESPECIALES): EL DEUDOR y EL FIADOR SOLIDARIO** dicen que, para mayor eficacia de las obligaciones contraídas en esta escritura, aceptan las siguientes estipulaciones: **a.** Aceptar todas y cada una de las condiciones y estipulaciones pactadas en las cláusulas anteriores relacionadas en este instrumento, en todos los casos aplicables; **b.** Que, en caso de subasta del bien otorgado en garantía, se tenga como precio base la suma total adeudada por el **DEUDOR**, incluyendo principal, más los intereses corrientes y moratorios, más gastos y costas de ejecución, que reclamare el **ACREEDOR** al momento de la respectiva ejecución, y facultan a su vez, que **BANCO AVANZ** persiga otros bienes de **EL DEUDOR** y de **EL FIADOR SOLIDARIO** hasta hacerse pago por los saldos insolutos. Para los efectos de ejecución se estimará como título ejecutivo suficiente para acreditar el saldo, los resultados que muestre el sistema computarizado de **BANCO AVANZ** certificados por un contador público autorizado; **c.** Reconocer a su cuenta todos los gastos, costas y honorarios que ocasione el cobro judicial o extrajudicial, que serán comprobables con los documentos soporte de dichos gastos que le presente **BANCO AVANZ** o su representante; **d.** Que sea prerrogativa de **BANCO AVANZ** la asignación del Notario que deba autorizar cualquier escritura pública relacionada con las obligaciones aquí contraídas, siendo así mismo, los gastos y honorarios del otorgamiento a cargo de **EL DEUDOR**; **e.** Que este contrato está regulado por todos los privilegios que a favor de **BANCO AVANZ** establece la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros, así como los demás privilegios que a favor de sociedades financieras como **BANCO AVANZ** establecen otras normas nacionales vigentes cuyos conceptos son conocidos por las partes contratantes y se tienen por incorporados al presente contrato; **f.** A permitir a **BANCO AVANZ** en cualquier momento, que sus representantes inspeccionen sus libros y registros contables con relación al

presente contrato, así como a suministrar a **BANCO AVANZ** toda la información que ésta le solicite sobre sus operaciones financieras y situación económica; **g.** Que, para los efectos de garantía del Interés Moratorio, comisiones, gastos y honorarios, costas de ejecución y cualquier otros gastos u honorarios que en este contrato se estipule, se derive o se interprete por **BANCO AVANZ** del contenido de las cláusulas aquí pactadas, la garantía hipotecaria otorgada responderá hasta por otro tanto del monto de la suma aquí acordada; **h.** Que todo pago efectuado por **EL DEUDOR y EL FIADOR SOLIDARIO** o un tercero a cuenta de éstos, será aplicado en primer lugar a intereses y después al principal, sin perjuicio del derecho de **BANCO AVANZ** de aplicar cualquier pago en forma preferente a otros cargos incurridos que serán comprobables con los documentos soporte de dichos gastos que le presente Banco Avanz o su representante; **i. EL DEUDOR y EL FIADOR SOLIDARIO** facultan y autorizan en forma irrevocable a **BANCO AVANZ** para que el importe de sus obligaciones contraídas en virtud de este contrato, sean debitados de sus cuentas de ahorro, depósitos en garantía de préstamo, depósitos a plazo fijos u otras cuentas consignadas a su nombre, existentes en **BANCO AVANZ**, sean éstas individuales o mancomunadas, sin necesidad de aviso y/o autorización judicial alguna; **j.** Queda prohibido a **EL DEUDOR** enajenar en manera alguna, vender o hipotecar nuevamente el bien hipotecado sin autorización expresa del **ACREEDOR**. **k.** La ilegalidad, ineficacia, invalidez o nulidad de una o varias de las estipulaciones del presente contrato, en caso de que así fuese declarada por la autoridad competente, no afectará la validez, legalidad o eficacia de las estipulaciones restantes, las que mantendrán su vigencia y total aplicación; y, **l.** Si **EL DEUDOR** es una persona jurídica, se obliga a informar al **ACREEDOR** cualquier cambio que sufra en su composición social, en virtud del traspaso o emisión de sus acciones o los derechos de participación social en su caso. En tal caso, **EL DEUDOR** se obliga a suministrar toda la información que **EL ACREEDOR** le solicite en relación al cambio de composición social.- Expresan **EL DEUDOR y EL FIADOR SOLIDARIO** y dicen: **DÉCIMA TERCERA (GASTOS, HONORARIOS E IMPUESTOS):** Que se obligan a pagar al **ACREEDOR** todos los gastos que implique la inscripción de este contrato en el Registro Público correspondiente así como los gastos que implique su cancelación. Se establece que los gastos son todos aquellos costos en que el **ACREEDOR** incurre con terceros por cuenta del **DEUDOR** para hacer efectivas obligaciones del **DEUDOR** tales como pero no limitadas a la inscripción de este contrato en el Registro Público correspondiente; es convenido que aquellos gastos extraordinarios que resulten posterior a la celebración de este contrato por disposiciones de terceros ajenos al **ACREEDOR**, éste se los notificará al **DEUDOR** quien asume la obligación de pagar el importe de estos gastos imprevistos. De igual forma, **EL DEUDOR y EL FIADOR SOLIDARIO** se obligan, en caso de ser requeridos de pago extrajudicial por el Abogado Ejecutor, al pago de honorarios del diez por ciento (10%) sobre los montos vencidos, más los gastos que genere la recuperación; en caso de recuperación por la vía judicial, asumirán los costos establecidos por la ley. Se conviene entre **BANCO AVANZ y EL DEUDOR** en que éste último efectuará los pagos correspondientes que comprenden amortizaciones al capital adeudado e intereses, sin deducir ninguna cantidad en concepto de impuestos, timbres, tasas, cargos o retenciones de cualquier naturaleza que sean y provengan de cualquier autoridad fiscal de cualquier jurisdicción, pues en caso de existir serán por cuenta y cargo exclusivo de **EL DEUDOR**, excepto aquellos que por disposición legal correspondan al **ACREEDOR**.- **DÉCIMA CUARTA (MONEDA EXTRANJERA DE REFERENCIA Y MANTENIMIENTO DE VALOR):** **EL DEUDOR, EL FIADOR SOLIDARIO y EL ACREEDOR** convienen lo siguiente si el presente crédito es otorgado en córdobas: **a).**- De conformidad con los numerales uno y tres del artículo treinta y siete de la Ley número 732: “Ley Orgánica del Banco Central de Nicaragua” publicada en La Gaceta, Diario Oficial, número ciento cuarenta y ocho y ciento cuarenta y nueve del cinco y seis de agosto del año dos mil diez, respectivamente, el monto de la línea de crédito otorgado en este acto, su obligación de pago y en consecuencia, la cancelación de todas y cada una de las cuotas que se establezcan en el(los) correspondiente(s) plan(es) de pago, toman como referencia la moneda dólar de los Estados Unidos de América cuya conversión en moneda nacional, córdoba, se hará mediante la aplicación del tipo de cambio oficial publicado por el Banco Central de Nicaragua vigente al momento en que corresponda realizar el pago de cada cuota por

parte del **DEUDOR** y del **FIADOR SOLIDARIO**. En este sentido, es entendido que cuando en el presente contrato se haga mención a la moneda dólar, se refiere a la moneda dólar de los Estados Unidos de América como moneda extranjera de referencia; y, **b).- EL DEUDOR y EL FIADOR SOLIDARIO** asumen plenamente el mantenimiento de valor de la moneda córdoba en relación con la moneda dólar de los Estados Unidos de América, en cada una de las obligaciones contenidas en el presente contrato. En consecuencia, si se produce una modificación en el tipo oficial de cambio del córdoba en relación con la moneda dólar de los Estados Unidos de América, 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 38 de la Ley Orgánica del Banco Central de Nicaragua (Ley No. 732), publicada en La Gaceta, Diario Oficial, número ciento cuarenta y ocho y ciento cuarenta y nueve del cinco y seis de agosto del año dos mil diez, respectivamente. El tipo de cambio oficial del día de hoy y utilizado para la elaboración de los cálculos correspondientes en este contrato se indica en el plan de pagos que se emite y se entrega a **EL DEUDOR**. En este sentido, el plan o calendario de pagos es impreso en moneda dólar de los Estados Unidos de América, moneda extranjera de referencia, para facilitar a **EL DEUDOR** el cálculo del mantenimiento de valor al momento de realizar los pagos en moneda nacional córdoba, con mantenimiento de valor, conforme lo establecido en la presente cláusula.- Expresan todos los comparecientes **DÉCIMA QUINTA (CLÁUSULA AMBIENTAL)**: Que todas las estipulaciones del presente contrato principalmente lo relacionado con la garantía constituida, deberán cumplir estrictamente con las normas de la Ley de Medio Ambiente y demás Leyes y disposiciones conexas.- Expresan **EL DEUDOR y EL FIADOR SOLIDARIO** y dicen: **DÉCIMA SEXTA (AUTORIZACIÓN ESPECIAL)**: Que la información que han suministrado es verídica y que autorizan especialmente a **BANCO AVANZ** a consultar y verificar, en cualquier momento, toda la información que le hayan suministrado y cualquier otra que forme parte de sus antecedentes y registros crediticios, para lo cual podrá solicitar y brindar información a la Central de Riesgo de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF) y a las Centrales de Riesgo Privadas que estén debidamente autorizadas por la SIBOIF, con el fin de que dichas centrales de riesgo la administren de forma confidencial y puedan suministrarla a terceros que tengan un debido propósito de conformidad con la Ley.- **DÉCIMA SÉPTIMA (SEGURO)**: **EL DEUDOR** se obliga a suscribir la póliza de seguro que abarque todo tipo de riesgos sobre el bien inmueble constituido en garantía del préstamo otorgado mediante el presente contrato, la que deberá de suscribir con una institución aseguradora debidamente autorizada por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, por una suma que cubra, al menos, el monto total del crédito, así como intereses, comisiones, gastos legales, costas y honorarios judiciales o extrajudiciales y cualquier otra obligación contenida y/o derivada del presente contrato. Como consecuencia lógica del objeto por el cual se adquiere este seguro, **EL DEUDOR** se obliga a mantenerlo vigente por un período, al menos, igual al establecido en el presente contrato como plazo de vencimiento de la obligación o bien hasta la cancelación total y efectiva del presente préstamo y se obliga a ceder todos los derechos sobre la póliza de seguro a favor de **BANCO AVANZ**. En caso de no contratar la póliza de seguro referida dentro del término que el **ACREEDOR** le indique, **EL DEUDOR** expresamente autoriza al **ACREEDOR** a que sea este último quien suscriba la póliza de seguro respectiva y, además **EL DEUDOR** autoriza a **BANCO AVANZ** a cargar el valor total de la prima del seguro adquirido al valor de principal del préstamo que por este acto se le otorga, con todas las cargas que para **EL DEUDOR** en razón de las condiciones que este contrato conlleva. Habla **EL DEUDOR** y dice: **DÉCIMA OCTAVA (SEGURO DE VIDA POR SALDO DEUDOR)**: **EL DEUDOR** dice que se obliga a adquirir un seguro de vida por saldo deudor, el que se regirá por las condiciones que para este tipo de seguros establezca la compañía aseguradora que este elija. La única excepción a esta obligación del **DEUDOR** será cuando por determinadas condiciones específicas, la compañía de seguros no le acepte como suscriptor de este tipo de seguro. Por medio del seguro de vida por saldo deudor, en caso de fallecimiento del **DEUDOR**, cualquiera que sea la causa de su deceso, el saldo que a la fecha de tal acontecimiento adeude al **ACREEDOR**, será cancelado en su totalidad por la compañía de seguros de la cual **EL DEUDOR** adquiera el Seguro de Vida por saldo

adeudado. Este **SEGURO DE VIDA POR SALDO DEUDOR** tiene una vigencia igual al plazo del préstamo otorgado en este contrato. **EL DEUDOR** se obliga a pagar el costo mensual de este Seguro en cada una de las cuotas de pago conforme lo pactado en este contrato y los pagarés que sean suscritos, y en caso de no hacerlo, **EL DEUDOR** autoriza de forma expresa al **ACREEDOR** para que sea éste quien pague por cuenta del **DEUDOR** el valor del Seguro, en cuyo caso autoriza además al **ACREEDOR** para que el valor del Seguro sea sumado al saldo total del préstamo otorgado. Adicionalmente, la cobertura de este Seguro se suspenderá automáticamente por las siguientes causas: **a.** Terminación de la relación contractual entre **EL DEUDOR** y el **ACREEDOR**; **b.** Cuando **EL DEUDOR** se encuentre en estado de Mora por un período mayor a noventa (90) días; y, **c.** Cuando **EL DEUDOR** cumpla setenta y cinco (75) años de edad.- En caso de créditos con garantía líquida no será obligatoria para **EL DEUDOR** la contratación de este seguro. **DÉCIMA NOVENA (ACEPTACIÓN):** Por su parte **EL ACREEDOR**, en el carácter en que comparece dice que acepta para su representada las declaraciones y obligaciones contraídas por **EL DEUDOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO**, en los términos relacionados en las cláusulas anteriores, en particular acepta las garantías de HIPOTECA y de FIANZA SOLIDARIA constituidas a favor de **BANCO AVANZ**. Asimismo, **EL DEUDOR** y **EL FIADOR SOLIDARIO**, expresamente dicen que aceptan las declaraciones, renunciaciones y obligaciones a su cargo contenidas en las cláusulas de este contrato de LÍNEA DE CRÉDITO y expresan que se obligan a cumplir con las obligaciones adquiridas en estricto apego a las estipulaciones pactadas en el presente contrato, incluyendo pagar lo adeudado en el tiempo, modo y condiciones establecidas en este contrato, en especial **EL DEUDOR** dice que acepta la línea de crédito otorgada a su favor por **BANCO AVANZ** a través de éste contrato.-.- Doy fe de haber tenido a la vista los siguientes documentos: **a)** _____; **b)** Certificado de libertad de gravamen _____; y, **c)** **SOLVENCIA MUNICIPAL** que integra y literalmente dice: _____". Así se expresaron los comparecientes, bien instruidos por mí la Notaria, del alcance, objeto, trascendencia y significación de este acto, de su validez y eficacia, de las cláusulas generales que contienen y aseguran su validez, de las especiales que contienen y envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas como explícitas y de la necesidad de inscribir esta escritura en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil correspondiente. Leída que fue por mí, la Notaria, íntegramente la presente escritura a los comparecientes, estos la encuentran conforme, la aprueban, ratifican, en fe de lo cual firman junto conmigo la Notaria que **DOY FE DE TODO LO RELACIONADO.-**