

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \_\_\_\_\_ (\_\_\_): LÍNEA DE CRÉDITO EMPRESARIAL E HIPOTECA.** En la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, Ante mí, \_\_\_\_\_, nicaragüense, mayor de edad, soltera, Abogada y Notaria, de este domicilio y autorizada por la Corte Suprema de Justicia para ejercer la profesión del notariado durante el quinquenio que expira el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_; COMPARECEN los señores: \_\_\_\_\_ (**deudora**), nicaragüense, mayor de edad, casada, comerciante, de este domicilio y portadora de cédula de identidad número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_); y, \_\_\_\_\_ (**apoderado del banco**), nicaragüense, mayor de edad, casado, Licenciado en Administración de Empresas, de este domicilio y portador de cédula de identidad número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_). Doy fe de conocer personalmente al segundo de los comparecientes y al primero, por no conocerlo, se identifica con el documento que relacioné previamente, además, yo la Notaria, doy fe de que los comparecientes 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: la señora \_\_\_\_\_ (deudora) comparece en su propio nombre e interés y en lo sucesivo de la presente escritura pública se le denominará **LA DEUDORA**; y, el Licenciado \_\_\_\_\_ (apoderado del banco), comparece en nombre y representación de **BANCO AVANZ, SOCIEDAD ANÓNIMA**, también denominado **BANCO AVANZ, S.A.**, o bien, **BANCO AVANZ** o simplemente **AVANZ**, en su calidad de apoderado general de administración de dicha institución bancaria, quien en lo sucesivo de esta escritura se podrá denominar **BANCO AVANZ, 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: **a) TESTIMONIO** de la escritura pública número cuarenta y nueve (49), de Constitución de Sociedad Anónima, autorizada en la ciudad de Managua, a las seis con treinta minutos de la tarde del diecinueve de enero de un mil novecientos noventa y cinco, bajo el oficio notarial de Horacio Argüello Carazo e inscrita el ocho de marzo de mil novecientos noventa y cinco bajo el número: quince mil doscientos cincuenta y cinco, guion, B, tres (15,255-B3); páginas: doscientos diecisiete, pleca, doscientos cincuenta y uno (217/251); tomo: setecientos ocho, guion, B, tres (708-B3), Libro Segundo de Sociedades e inscrita el diez de marzo de un mil novecientos noventa y cinco, bajo el número: veintinueve mil doscientos cincuenta y tres (29,253); páginas: ciento treinta, pleca, ciento treinta y dos (130/132); tomo: ciento veinte y seis (126), Libro de Personas, ambos del Registro Público Mercantil del departamento de Managua; **b) CERTIFICACIÓN** del acta número uno (1), de Junta General Extraordinaria de Accionistas, junta llevada a cabo en la ciudad de Managua, a las nueve de la mañana del veinticinco de febrero de un mil novecientos noventa y cinco, en el salón Principal del restaurante Sacuanjoche, en la que fueron aprobados los estatutos de dicha sociedad anónima. Certificación librada en la ciudad de Managua, a las tres con treinta minutos de la tarde del veinticinco de febrero de un mil novecientos noventa y cinco,

bajo el oficio notarial de Horacio Argüello Carazo e inscrita el veintiuno de marzo de un mil novecientos noventa y cinco, bajo el número: quince mil doscientos sesenta, guion, B, tres (15,260-B3); páginas: diecinueve, pleca, cuarenta y ocho (19/48); tomo: setecientos nueve, guion, B, tres (709-B3), Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil de Managua; **c) TESTIMONIO** de escritura pública número tres (3), autorizada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del diez de enero del año dos mil, bajo el oficio notarial de Horacio Argüello Carazo e inscrita el once de febrero del año dos mil, bajo el número: veintiún mil cuatrocientos sesenta y uno, guion, B, cinco (21,461-B5); páginas: doscientos setenta y siete, pleca, trescientos dos (277/302); tomo: setecientos ochenta y uno, guion, B, cinco (781-B5), Libro Segundo de Sociedades y bajo el número: treinta y un mil setecientos setenta y cinco (31,775); página: ciento cincuenta y cinco (155); tomo: ciento cuarenta (140) del Libro de Personas, ambos del Registro Público Mercantil de Managua; **d) TESTIMONIO** de escritura pública número ocho (08), de PROTOCOLIZACIÓN DE REFORMAS A ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN SOCIAL Y ESTATUTOS DE CORPORACIÓN NICARAGUENSE FINANCIERA SOCIEDAD ANÓNIMA, autorizada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del veintidós de marzo del año dos mil cuatro, bajo el oficio notarial de Jaime Esteban Pérez Leyva, en la que consta el cambio de la DENOMINACIÓN de la sociedad, de CORPORACIÓN NICARAGUENSE FINANCIERA SOCIEDAD ANÓNIMA (CONFIA) A FINANCIERA PROCREDIT SOCIEDAD ANÓNIMA, dicho testimonio fue el treinta y uno de marzo del año dos mil cuatro, bajo el número: veintiún mil cien, guion, B, dos (21,100-B2); páginas: cuatrocientos veinticinco, pleca, cuatrocientos cuarenta (425/440); tomo: setecientos setenta y seis, guion, B, dos (776-B2), Libro Segundo de Sociedades y bajo el número: cincuenta y cinco mil setecientos cinco, guion, A (55,705-A); páginas: cincuenta y dos, pleca, cincuenta y cuatro (52/54); tomo: ciento cincuenta y dos, guion, A (152-A) del Libro de Personas, ambos del Registro Público Mercantil de Managua; **e) TESTIMONIO** de escritura pública número veintisiete (27), autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del veintinueve de julio del año dos mil cinco, bajo el oficio notarial de Jaime Esteban Pérez Leyva, en la que consta la transformación de Financiera ProCredit, Sociedad Anónima en Banco ProCredit, Sociedad Anónima e inscrita el ocho de agosto del año dos mil cinco bajo el número: veintiún mil quinientos dieciséis, guion, B, dos (21,516-B2); páginas: cuatrocientos veintiocho, pleca, cuarenta y ocho (428/48); tomo: setecientos ochenta y dos, guion, B, dos (782-B2), Libro Segundo de Sociedades y bajo el número: cincuenta y seis mil seiscientos treinta y seis, guion, A (56,636-A); páginas: ciento setenta, pleca, setenta y uno (170/71); tomo: ciento cincuenta y seis, guion, A (156-A) del Libro de Personas, ambos del Registro Público Mercantil del departamento de Managua; **f) RESOLUCIÓN SIBOIF-XIII-106-2005**, emitida a las diez de la mañana del veinte de septiembre del año dos mil cinco, publicada en La Gaceta, Diario Oficial, número ciento ochenta y siete del veintiocho de septiembre del año dos mil cinco e inscrita el seis de octubre del año dos mil cinco bajo el número: veintiocho mil cuatrocientos cuarenta y seis, guion, B, cinco (28,446-B5); páginas: trescientos cuarenta y cuatro, pleca, trescientos cuarenta y ocho (344/348); tomo: novecientos treinta y ocho, guion, B, cinco (938-B5) del

Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del departamento de Managua, en virtud de la cual, el Superintendente de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, resolvió autorizar a la sociedad denominada BANCO PROCREDIT, SOCIEDAD ANÓNIMA, denominación que podrá abreviarse como BANCO PROCREDIT, S.A. o bien PROCREDIT o BANCO PROCREDIT, para operar en el territorio nacional como un BANCO COMERCIAL; **g) CERTIFICACIÓN** librada por la Cámara de Comercio de Nicaragua, el seis de agosto del año dos mil veinte, en la que consta que **BANCO AVANZ**, Sociedad Anónima se encuentra afiliado ante dicha instancia con el número: cuatrocientos cuarenta y ocho (448); **h) CERTIFICACIÓN** extendida por el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del departamento de Managua, en la que consta la inscripción de **BANCO AVANZ**, Sociedad Anónima como comerciante, bajo el número: veintinueve mil noventa y dos (29,092); páginas: trescientos tres, pleca, trescientos trece (303/313); tomo II de Pases de Comerciantes del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del departamento de Managua; **i) TESTIMONIO** de escritura pública número veinticuatro (24), de Protocolización de Reformas a la Escritura de Constitución Social de Banco ProCredit, Sociedad Anónima, autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del siete de septiembre del año dos mil nueve, bajo el oficio notarial de Adrián Francisco Moncada Molina e inscrita el veintitrés de septiembre del año dos mil nueve, bajo el número: veintidós mil setecientos cincuenta y tres, guion, B, dos (22,753-B2); páginas: ciento veintisiete, pleca, ciento cuarenta y cuatro (127/144); tomo: ochocientos cuatro, guion, B, dos (804-B2), Libro Segundo de Sociedades y bajo el número: sesenta mil doscientos setenta y tres, guion, A (60,273-A); páginas: ciento setenta, pleca, setenta y uno (170/71); tomo: ciento setenta y seis, guion, A (176-A) del Libro de Personas, ambos del Registro Público Mercantil del departamento de Managua; **j) TESTIMONIO** de escritura pública número Treinta y tres (33), de Protocolización de Reformas a la Escritura de Constitución Social de Banco ProCredit, Sociedad Anónima, autorizada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del dieciséis de diciembre del dos mil nueve, bajo el oficio notarial de Adrián Francisco Moncada Molina e inscrita el dieciocho de diciembre del dos mil nueve, bajo el número: veintidós mil ochocientos veinticuatro, guion, B, dos (22,824-B2); páginas: noventa y nueve, pleca, ciento once (99/111); tomo: ochocientos cinco, guion, B, dos (805-B2), Libro Segundo de Sociedades y bajo el número: sesenta mil cuatrocientos ochenta y siete, guion, A (60,487-A); páginas: doscientos setenta y siete, pleca, doscientos setenta y ocho (277/278); tomo: ciento setenta y siete, guion, A (177-A), del Libro de Personas, ambos del Registro Público Mercantil del departamento de Managua; **k) TESTIMONIO** de la escritura pública número tres (03), de “Protocolización de Reformas a la Escritura de Constitución Social de Banco ProCredit, Sociedad Anónima” autorizada a las nueve con veintitrés minutos de la mañana del veintiuno de junio de dos mil diez, bajo el oficio notarial de José Ramiro Sánchez López e inscrita bajo el número: veintidós mil novecientos cincuenta y dos, guion, B, dos (22,952-B2); páginas: ciento doce a la ciento veintitrés (112/123); tomo: ochocientos siete, guion, B, dos (807-B2), Libro Segundo de Sociedades y bajo el número: sesenta mil ochocientos ochenta y siete, guion, A (60,887-A); páginas: ciento treinta y ocho a la

ciento treinta y nueve (138/139); tomo: ciento ochenta, guion, A (180-A), Libro de Personas, ambos del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del departamento de Managua; **l) TESTIMONIO** de escritura pública número seis (06), de Protocolización de Reformas a la escritura de constitución social de Banco ProCredit, Sociedad Anónima, autorizada el dieciocho de noviembre del año dos mil diez, bajo el oficio notarial de José Ramiro Sánchez López, inscrito el veinticuatro de noviembre de dos mil diez, bajo el número: veintitrés mil ochenta y dos, guion, B, dos (23,082-B2); páginas: cuatrocientos cuarenta y tres, pleca, cuatrocientos cincuenta y cuatro (443/454); tomo: ochocientos nueve, guion, B, dos (809-B2), del Libro Segundo de Sociedades y bajo el número: sesenta y un mil doscientos sesenta y siete, guion, A (61,267-A); páginas: doscientos cuarenta, pleca, doscientos cuarenta y dos (240/242); tomo: ciento ochenta y dos, guion, A (182-A) del Libro de Personas, ambos del Registro Público Mercantil del departamento de Managua; **m) TESTIMONIO** de escritura pública número siete (07), de Protocolización de Reformas a la escritura de constitución social de Banco ProCredit, Sociedad Anónima, autorizada el nueve de agosto del año dos mil once, bajo el oficio notarial de José Ramiro Sánchez López, inscrito el quince de agosto de dos mil once, bajo el número: veintitrés mil trescientos cincuenta y tres, guion, B, dos (23,353-B2); páginas: sesenta, pleca, setenta y tres (60/73); tomo: ochocientos quince, guion, B, dos (815-B2) del Libro Segundo de Sociedades y bajo el número: sesenta y un mil novecientos noventa y siete, guion, A (61,997-A); páginas: ochenta y tres, pleca, ochenta y cuatro (83/84); tomo: ciento ochenta y siete, guion, A (187-A) del Libro de Personas, ambos del Registro Público Mercantil del departamento de Managua; **n) TESTIMONIO** de escritura pública número veintiséis (26), denominada “Protocolización de reformas a la escritura de constitución social de Banco ProCredit, Sociedad Anónima”, autorizada en esta ciudad, a las nueve de la mañana del veintinueve de septiembre del año dos mil dieciséis, bajo el oficio notarial de José Ramiro Sánchez López e inscrita bajo número: treinta mil quinientos noventa y cinco, guion, B, dos (30,595-B2); páginas: cuatrocientos ochenta y ocho, pleca, quinientos (488/500); tomo: novecientos trece, guion, B, dos (913-B2), Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del departamento de Managua; **o) TESTIMONIO** de escritura pública número ochenta y siete (87), de Protocolización de Reforma a escritura de constitución social y estatutos de Banco ProCredit, Sociedad Anónima, autorizada en la ciudad de Managua, a las nueve de la mañana del veintiséis de septiembre del año dos mil diecisiete, bajo el oficio notarial de Alberto Eugenio Rondón Cruz e inscrito el veintinueve de septiembre del año dos mil diecisiete, bajo el número: treinta y dos mil novecientos treinta y uno, guion, B, dos (32,931-B2); páginas: trescientos cuarenta y cinco, pleca, trescientos setenta y seis (345/376); tomo: novecientos cuarenta y cinco, guion, B, dos (945-B2) del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del departamento de Managua; **p) TESTIMONIO** de escritura pública número veintiséis (26), denominada “PROTOCOLIZACIÓN DE REFORMA A ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN SOCIAL Y ESTATUTOS DE BANCO PROCREDIT, SOCIEDAD ANÓNIMA”, autorizada en la ciudad de Managua, a las cuatro de la tarde del veinticuatro de mayo del año dos mil dieciocho, bajo el oficio notarial de Alberto Eugenio Rondón Cruz, **en la que consta el cambio de denominación**

social de **BANCO PROCREDIT, SOCIEDAD ANÓNIMA** por la denominación **BANCO AVANZ, SOCIEDAD ANÓNIMA**, o bien, **BANCO AVANZ, S.A.**, o simplemente **BANCO AVANZ**, o solamente AVANZ. Reforma inscrita el veinticinco de mayo del año dos mil dieciocho, bajo el número: treinta y cuatro mil trescientos catorce, guion, B, dos (34,314-B2); páginas: setenta y tres, guion, ciento diez (73-110); tomo: novecientos sesenta y cuatro, guion, B, dos (964-B2) del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del departamento de Managua; **q) TESTIMONIO** de escritura pública número sesenta y uno (61), denominada “*ACLARACIÓN A “ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO VEINTE Y SEIS (26) DE PROTOCOLIZACIÓN DE REFORMA A ESCRITURA DE CONSTITUCIÓN SOCIAL Y ESTATUTOS DE BANCO PROCREDIT, SOCIEDAD ANÓNIMA*”, autorizada en la ciudad de Managua, a las tres con treinta minutos de la tarde del veinte y cuatro de septiembre del año dos mil dieciocho, bajo el oficio notarial de Alberto Eugenio Rondón Cruz e inscrita el veintiocho de septiembre del año dos mil dieciocho, bajo el número: treinta y cuatro mil novecientos noventa y cinco, guion, B, dos (34,995-B2); páginas: trescientos tres, guion, trescientos dieciocho (303-318); tomo: novecientos setenta y tres, guion, B, dos (973-B2) del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del departamento de Managua; **r) TESTIMONIO** de escritura pública número uno (01), denominada “*PROTOCOLIZACIÓN DE CERTIFICACIÓN DE ACTA DE ELECCIÓN DE JUNTA DIRECTIVA DE BANCO AVANZ, SOCIEDAD ANÓNIMA*”, autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del cuatro de octubre del año dos mil veintiuno, bajo el oficio notarial de José Ramiro Sánchez López e inscrito bajo Cuenta Registral: M, C, guion, X, F, B, S, G, U (MC-XFBSGU); Número de Asiento: dieciocho (18); Acto Contrato: Nombramientos; Modalidad: Junta Directiva/Socios Administradores; y, en los Números de Asientos: del diecinueve al veinticinco (19 al 25); Acto Contrato: Nombramientos; Modalidad: Gerente/Administrador/Director; todos del Registro Público Mercantil de Managua; **s) CERTIFICADO DE DECLARACIÓN DE BENEFICIARIO FINAL**, correspondiente a *BANCO AVANZ, SOCIEDAD ANÓNIMA*, con cuenta registral M, C, guion, X, F, B, S, G, U (MC-XFBSGU), emitido el dieciocho de noviembre del año dos mil veintiuno, por el Registro de Beneficiario Final de las Sociedades Mercantiles de Managua; y, **t) TESTIMONIO** de escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), denominada “*PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN*”, autorizada en la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, bajo el oficio notarial de \_\_\_\_\_ e inscrito bajo Cuenta Registral: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), número de asiento: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), Acto Contrato: Inscripciones de Poderes, Modalidad: Inscripción del Registro Público Mercantil de la Propiedad de Managua. 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 Licenciado \_\_\_\_\_ 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. Los comparecientes, bien impuestos de sus derechos, intervienen y se expresan de la siguiente manera: **PRIMERA (LÍNEA DE CRÉDITO EMPRESARIAL):** En este acto **EL ACREEDOR** abre a favor de **LA DEUDORA** una **LÍNEA DE CRÉDITO EMPRESARIAL**

hasta por la suma de \_\_\_\_\_ (USD \_\_\_\_\_), moneda de curso legal de los Estados Unidos de América, monto que **LA DEUDORA** utilizará para **MÚLTIPLES DESTINOS**. **LA DEUDORA** podrá usar la línea de crédito previa aprobación de **EL 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 **LA DEUDORA** deberá de hacer su solicitud correspondiente a **EL 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 **LA DEUDORA** suscriba en virtud de la presente línea de crédito a favor de **EL 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 de **LA DEUDORA** por cada préstamo o desembolso, efectuado a cuenta de la presente línea de crédito.- **LA DEUDORA** 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 **LA DEUDORA** 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 antecedente tendrá una vigencia de \_\_\_\_\_ **MESES**, contados a partir del día de hoy, con la firma de esta escritura, y que vencerán el \_\_\_\_\_ 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, **LA DEUDORA** deberá de pagarlas en cualquiera de las sucursales de **BANCO AVANZ**, en misma clase de moneda recibida, mediante depósito en la cuenta bancaria que **LA DEUDORA** 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, **LA DEUDORA** 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 **LA DEUDORA** 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 a **EL ACREEDOR** el cargo por gestión de mora que establece el tarifario de **BANCO AVANZ**. **TERCERA (INTERESES Y COMISION)**: Que durante el plazo de este contrato cada desembolso que **EL ACREEDOR** realice a favor de **LA DEUDORA** 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, **LA DEUDORA** 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 componente fijo a la tasa ponderada promedio mensual de los depósitos a plazo fijo en Dólares de los Estados Unidos de América 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. **LA DEUDORA** 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 medios de comunicación establecidos en el presente contrato, sin perjuicio que **EL ACREEDOR** podrá hacer uso de anuncios colocados en las distintas sucursales, de publicación del cambio de tasa en la página Web del banco u otro medio que estime conveniente; 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, y en dicha notificación **EL ACREEDOR** informará a **EL DEUDOR** la variación de la tasa y el monto de la nueva cuota, en su caso. **LA DEUDORA** 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 **LA DEUDORA** se encuentra en mora. **LA DEUDORA** se obliga a pagar a **EL ACREEDOR** una comisión por desembolso por cada préstamo que se realice por cuenta de la línea de crédito, dicha comisión será definida en cada desembolso que se realice a cuenta de la línea de crédito otorgada por medio del presente contrato, con base al tarifario de **BANCO AVANZ** que se encuentre vigente al momento del desembolso. Esta comisión podrá no ser aplicada a criterio de **EL ACREEDOR**. De igual forma, **LA DEUDORA** pagará a **EL ACREEDOR** lo siguiente: **a)** En concepto de honorarios legales, una suma de hasta el      **POR CIENTO (\_\_\_%)** sobre el monto total del préstamo

otorgado 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, el **\_\_\_\_POR CIENTO (\_\_\_%)** sobre el monto de la línea de crédito otorgada, suma que **LA DEUDORA** pagará a **EL ACREEDOR** de forma anual durante el plazo de vigencia de la línea de crédito otorgada en el presente contrato. **CUARTA (PAGO ANTICIPADO):** En caso de que **LA DEUDORA** 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 en relación con 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 a **LA DEUDORA** 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 **LA DEUDORA** sobre asuntos relacionados al presente contrato, **EL ACREEDOR** podrá usar los siguientes: correo electrónico, correspondencia física enviada al domicilio, envío de servicio de mensajería corta (SMS) al número telefónico registrado en el sistema del **ACREEDOR** y llamadas telefónicas; sin perjuicio de lo anterior **EL ACREEDOR** también podrá hacer uso de anuncios colocados en las distintas sucursales y/o publicaciones en su página Web. En este sentido, **EL ACREEDOR** podrá enviar en formato digital al correo electrónico que **EL DEUDOR** tenga registrado en Avanz, los siguientes documentos: el presente contrato, el(los) plan(es) de pagos y el(los) resumen(es) informativo(s). - Habla **LA DEUDORA** y dice: **SEXTA (HIPOTECA):** Que en garantía del fiel y exacto cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones contenidas **\_\_\_\_\_ CUARENTA MIL 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 empresarial, 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, consistente en un lote de terreno ubicado en \_\_\_\_\_, con un área de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) y comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: **NORTE:** \_\_\_\_\_; **SUR:** \_\_\_\_\_; **ESTE:** \_\_\_\_\_; y, **OESTE:** \_\_\_\_\_. **LA DEUDORA** acredita su dominio, sobre el bien inmueble antes detallado, a través de escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_), denominada “\_\_\_\_\_”, autorizada en la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, bajo el oficio notarial de \_\_\_\_\_ e inscrito su primer testimonio bajo **Cuenta Registral:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_); **Número de Asiento:** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_); Acto Contrato: Compraventa; Modalidad: De Bien Inmueble (Total); tipo de Registro: Inmuebles e Hipotecas del Registro Público de la propiedad de \_\_\_\_\_. Doy fe de haber tenido a la vista el instrumento público antes referido, al cual pongo razón del presente acto y devuelvo a su titular. Agrega **LA DEUDORA** 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 de **LA DEUDORA**, las mejoras que en el futuro se hiciesen sobre el inmueble hipotecado.- **LA DEUDORA**, como propietaria 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 de **EL 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.- **LA DEUDORA** 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 **LA DEUDORA**, 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, **LA DEUDORA** expresamente autoriza y solicita a la señora **Registradora de la Propiedad Inmueble 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 **LA DEUDORA** que, del bien inmueble hipotecado en este acto, cede favor de **EL ACREEDOR** todos los derechos presentes y futuros que llegare a tener sobre los cánones de arriendo de dicho bien inmueble.- Expresa **LA DEUDORA** 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.- Habla **LA DEUDORA** y dice: **NOVENA (VENCIMIENTO ANTICIPADO):** Que no obstante el plazo prefijado, el pago del monto total del crédito otorgado en este acto con todos sus accesorios, 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 hipotecaria constituida en este contrato y/o si así se lo exigiere **BANCO AVANZ** a **LA DEUDORA** y ésta no hiciera las diligencias necesarias para la inscripción de dicha garantía en el correspondiente Registro Público; **b.** Si **LA DEUDORA** se atrasase en el pago de al menos una cuota mensual de amortización; **c.** Si **LA DEUDORA** u otra persona, con o sin sus instrucciones, impidiesen a **BANCO AVANZ** constatar el estado o inspeccionar el bien otorgado en garantía a favor de **BANCO AVANZ**; **d.** Si se proporcionase datos o informaciones falsas a **BANCO AVANZ** sobre **LA DEUDORA**, el bien otorgado en garantía o cualquier otra persona que tenga relación de cualquier tipo con dicho bien; **e.** Si la garantía hipotecaria sufriese daños o desmejoras y por tanto disminuyese la garantía constituida en este contrato por cualquier causa, aunque no sea imputable a **LA DEUDORA** de forma que su valor no cubriese el saldo del crédito y **LA DEUDORA** no efectuase una amortización adecuada para que el saldo quede garantizado a juicio de **BANCO AVANZ**; **f.** Cuando por Caso Fortuito o Fuerza Mayor disminuyese la garantía otorgada como respaldo del crédito, a menos que sea sustituidas por otra(s) nueva(s) y segura(s) a decisión de **BANCO AVANZ**; **g.** Si sobre el bien otorgado 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 de dicho bien; **h.** Cuando sin previo permiso escrito de **BANCO AVANZ** se vendiese o gravase nuevamente el bien otorgado en garantía; **i.** En caso de insolvencia o quiebra según sea el caso, de **LA DEUDORA**, ya sea por presentarse, declararse o ser declarada insolventes, quebrada o simplemente admite o solicita su incapacidad para cumplir oportunamente con el pago de sus obligaciones corrientes; **j.** Si **LA DEUDORA** faltase al cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la legislación relacionada con este contrato; **k.** Si se venciese cualquier otra obligación de **LA DEUDORA** en favor de **BANCO AVANZ** y no fuere cancelada; **l.** Si **LA DEUDORA** incurriera en cualquier incumplimiento de las obligaciones que le 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 **LA DEUDORA**; **m.** Si a juicio de **EL ACREEDOR** sobreviene un deterioro en la situación financiera de **LA DEUDORA** o si ésta efectuare desviaciones de los activos o de su patrimonio; **n.** Si **LA DEUDORA** se negara a informar al **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; **o.** Si **LA DEUDORA** es una persona jurídica y sufre un cambio de control sin la autorización previa de **EL 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 **LA DEUDORA** 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 **LA DEUDORA** 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 de **EL 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. LA DEUDORA** 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 **EL ACREEDOR** pudieren afectar o impedir el cumplimiento del presente contrato; **r.** Si se presentaren conflictos internos en los órganos de administración y dirección de **LA DEUDORA** que produjesen inestabilidad, desavenencias y desacuerdos manifiestos entre sus miembros que la conforman y/o la representen, y que a juicio de **EL ACREEDOR** pudieren afectar o impedir el cumplimiento del presente contrato; y, **s.** Si **LA DEUDORA** 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 a **LA DEUDORA**, conviene con **BANCO AVANZ** que este último podrá dar por vencido anticipadamente el plazo estipulado y exigir el pago de todo lo adeudado, lo que **EL ACREEDOR** notificará por cualquiera de los medios de comunicación establecidos en el presente contrato. **DÉCIMA (RENUNCIAS): LA DEUDORA** dice que para todos los efectos de las obligaciones que aquí contrae a favor de **BANCO AVANZ**, se somete 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 correspondiere; **c)** Al derecho de ser intimada de pago en caso de mora, pues esta se operará por el simple retraso de **LA DEUDORA** 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, acepta 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 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

de dicho bien, facultan a su vez, que **BANCO AVANZ** persiga otros bienes de **LA DEUDORA**, hasta hacerse pago por los saldos insolutos; **e)** Acepta 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 depositaria de los posibles bienes que fueren embargados, los que se confiarán en la persona que **BANCO AVANZ** designe por cuenta y riesgo de **LA DEUDORA**; **g)** A cumplir las obligaciones que este contrato le 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 **LA DEUDORA** 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 haberse 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 PRIMERA (ESTIPULACIONES ESPECIALES):** **LA DEUDORA** dice que, para mayor eficacia de las obligaciones contraídas en esta escritura, acepta 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 **LA DEUDORA**, 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 **LA DEUDORA** 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 **LA DEUDORA**; **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 **LA DEUDORA** 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.** **LA DEUDORA** faculta y autoriza 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 **LA DEUDORA** enajenar en manera alguna, vender o hipotecar nuevamente el bien otorgado en garantía, sin autorización expresa de **EL ACREEDOR**. **k.** **LA DEUDORA** faculta y autoriza en forma irrevocable a **BANCO AVANZ** para que solicite y obtenga de los Registros Públicos necesarios, la información que permita determinar su patrimonio con el objeto de gestionar la cancelación de sus obligaciones; **l.** 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, **m.** Si **LA DEUDORA** es una persona jurídica, se obliga a informar al **ACREEDOR** cualquier cambio que sufra en su composición social, derivado de transferencia a cualquier título de las acciones emitidas y en circulación (sean con derecho a voto o sin él), emisión y suscripción de nuevas acciones, o traspaso de derechos de participación social, en su caso. En tal caso, **LA DEUDORA** se obliga a suministrar toda la información que **EL ACREEDOR** le solicite en relación al cambio de composición social.- Expresa **LA DEUDORA** y dice: **DÉCIMA SEGUNDA (GASTOS, HONORARIOS E IMPUESTOS):** Que se obliga 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 de **LA DEUDORA** para hacer efectivas obligaciones de **LA DEUDORA** 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 a **EL ACREEDOR**, éste se los notificará a **LA DEUDORA** quien asume la obligación de pagar el importe de estos gastos imprevistos. De igual forma, **LA DEUDORA** se obliga, en caso de ser requerido 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, asumirá los costos establecidos por la ley. Se conviene entre **BANCO AVANZ** y **LA DEUDORA** 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 **LA DEUDORA**, excepto aquellos que por disposición legal correspondan a **EL ACREEDOR**.- **DÉCIMA TERCERA (MONEDA EXTRANJERA DE REFERENCIA Y MANTENIMIENTO DE VALOR): LA DEUDORA 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 de **LA DEUDORA**. 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**).- **LA DEUDORA** asume 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 **LA DEUDORA**. 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 **LA DEUDORA** 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 CUARTA (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.- Expresa **LA DEUDORA** y dice: **DÉCIMA QUINTA (AUTORIZACIÓN ESPECIAL)**: Que la información que ha suministrado es verídica y que autoriza especialmente a **BANCO AVANZ** a consultar y verificar, en cualquier momento, toda la información que le haya 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 SEXTA (SEGURO): LA DEUDORA** dice que se obliga a suscribir la póliza de seguro que abarque todo tipo de riesgos sobre el bien constituido en garantía del préstamo otorgado a su favor, la que deberá de suscribirse 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, **LA DEUDORA** 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, **LA DEUDORA** expresamente autoriza a **EL ACREEDOR** a que sea este último quien suscriba la póliza de seguro respectiva y, además lo autoriza a cargar el valor total de la prima del seguro adquirido al valor de principal del préstamo otorgado a favor de **LA DEUDORA**, con todas las cargas que para **LA DEUDORA** en razón de las condiciones que este contrato conlleva. **DÉCIMA SÉPTIMA (SEGURO DE VIDA POR SALDO DEUDOR):** De igual forma, **LA DEUDORA** 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 de **LA DEUDORA** 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 de **LA DEUDORA**, cualquiera que sea la causa de su deceso, el saldo que a la fecha de tal acontecimiento adeude a **EL ACREEDOR**, será cancelado en su totalidad por la compañía de seguros de la cual **LA DEUDORA** 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. **LA DEUDORA** 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, **LA DEUDORA** autoriza de forma expresa a **EL ACREEDOR** para que sea éste quien pague por cuenta de **LA DEUDORA** el valor del seguro, en cuyo caso autoriza además a **EL 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 **LA DEUDORA** y **EL ACREEDOR**; b. Cuando **LA DEUDORA** se encuentre en estado de mora por un período mayor a noventa (90) días, salvo que **BANCOAVANZ** continúe efectuando el pago de dicho seguro a la correspondiente compañía aseguradora, a cuenta y costo de **LA DEUDORA**, quedando en consecuencia facultado para reclamar en cualquier momento e instancia a **LA DEUDORA** el pago de dichos montos; y, c. Cuando **LA DEUDORA** cumpla

setenta y cinco (75) años de edad.- En caso de créditos con garantía líquida no será obligatoria para **LA DEUDORA** la contratación de este seguro. **DÉCIMA OCTAVA (ACEPTACIÓN):** Por su parte **EL ACREEDOR** dice que acepta las declaraciones y obligaciones contraídas por **LA DEUDORA**, en los términos relacionados en las cláusulas anteriores, en particular acepta la garantía de HIPOTECA constituida a favor de **BANCO AVANZ**. Asimismo, **LA DEUDORA** expresamente dice que acepta las declaraciones, renunciaciones y obligaciones a su cargo contenidas en las cláusulas de este contrato de línea de crédito y expresa que se obliga 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 dice que acepta la línea de crédito empresarial otorgada a su favor por **BANCO AVANZ** a través de éste contrato.- Por otro lado, dado que el financiamiento formalizado en este contrato puede ser otorgado con fondos del Contrato Global de Intermediación Financiera suscrito entre **BANCO AVANZ** (operando bajo la denominación de Banco ProCredit) y Banco Produzcamos (Fondos Contrato de Préstamo número 1122/SF-NI y/o Contrato de Préstamo número 2203/BL-NI), **LA DEUDORA** expresamente acepta que permitirá que **BANCO PRODUZCAMOS**, el **Banco Interamericano de Desarrollo (BID)** ó quienes éstos designen, inspeccionen el proyecto de inversión para verificar la utilización de los fondos, cuando estimen conveniente. Así mismo **LA DEUDORA** y **BANCO AVANZ** permitirán que **BANCO PRODUZCAMOS**, el **BID** o quienes éstos designen, puedan poner un rótulo donde se indique que el referido proyecto está siendo financiado por **BANCO PRODUZCAMOS** y/o la fuente de recursos utilizados.- Doy fe de haber tenido a la vista los siguientes documentos: **1)** Primer testimonio de escritura pública número \_\_\_\_\_ (\_\_\_), denominada “\_\_\_\_\_”, autorizada en la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_ de la \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_, bajo el oficio notarial de \_\_\_\_\_; **2)** Certificado de libertad de gravámenes.....; y, **3) SOLVENCIA MUNICIPAL** que integra y literalmente dice: ... Hasta aquí la transcripción del documento que es conforme a su original. 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 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.**