

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO ---.- (---).- LINEA DE CREDITO REVOLVENTE CON GARANTIA HIPOTECARIA.-** En la ciudad de -----, Departamento -----, a las ----- de la ----- del día ----- de ----- del año dos mil Catorce.- Ante mí: -----.- comparecen los señores: -----, mayor de edad, -----, identificado con cédula número: -----, con domicilio en ----- y dirección domiciliar en: \_\_\_\_\_, quien actúa en su propio nombre e interés, para referirse al primer compareciente se le denominará en adelante **“EL DEUDOR”** y el señor: **MAURICIO JOSÉ CANIZALEZ SEQUEIRA**, mayor de edad, casado, contador, identificado con cédula número: cinco, dos, cuatro, guion, cero, ocho, cero, siete, seis, cinco, guion, cero, cero, cero, letra X (524-080765-0000X), con domicilio en la ciudad de Juigalpa, Departamento de Chontales y de tránsito por esta ciudad, para referirse al segundo compareciente se le denominará en adelante **“EL ACREEDOR”**; no conozco al primer compareciente solo al señor **MAURICIO JOSÉ CANIZALEZ SEQUEIRA**, pero ellos aseguran conocerse personalmente entre sí, doy fe de que a mi juicio tienen la capacidad civil necesaria para obligarse y contratar, el primero actúa en su carácter personal y el señor **MAURICIO JOSÉ CANIZALEZ SEQUEIRA**, en representación de la **DE LA CORPORACIÓN PARA LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO CORP. PRODESA, SUCURSAL NICARAGUA**, que en lo sucesivo se identificara como **“CORP. PRODESA”**, lo que me demuestra con: **A)** Testimonio de Escritura Pública Número Veintidós, de Poder General de Administración, Otorgada en la Ciudad de Managua, a las Nueve de la mañana del día veinticuatro de Febrero del año dos mil Catorce, Ante los Oficios Notariales de Jesus Jusseth Herrera Espinoza. Escritura debidamente Inscrita bajo el Número Cuarenta y cinco mil setecientos catorce (45,714); Páginas de la Cuatrocientos noventa y uno a la Cuatrocientos noventa y cinco (491/495); Tomo Cuatrocientos noventa y tres (493), del Libro tercero de Poderes del Registro Público de Managua, el día doce de Marzo del año dos mil catorce.- **B)** Escritura Pública Número Cuarenta y seis, otorgada en la ciudad de Managua, a las diez de la mañana del diez de diciembre de dos mil once, ante los oficios notariales de Eyner José Molina Maltez. Escritura de Apertura de Sucursal y Protocolización de Constitución de Sociedad Extranjera, a través de la cual se crea la Corporación para la Promoción y Desarrollo Corp. Prodesa, Sucursal Nicaragua. Escritura debidamente Inscrita Bajo el Número Veintitrés mil cuatrocientos noventa y siete guión B dos (23,497-B2); Páginas Veintitrés a la Sesenta y dos (23/62); Tomo Ochocientos Dieciocho guión B dos (818-B2), Libro

Segundo de Sociedades y Bajo Número Sesenta y dos mil trescientos sesenta guión A (62,360-A); Página Ochenta y nueve (89); Tomo Ciento ochenta y nueve guión A (189-A), Libro de Personas, ambos del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua.- **C)** Certificación de la Autorización para Inscripción en el Registro Nacional de IFIM que maneja la CONAMI, Publicada en la Gaceta, Diario Oficial, Número 4, del jueves 10 de enero de 2013; la que literalmente dice: “El Suscrito, Álvaro José Contreras, en Calidad de Secretario del Consejo Directivo de La Comisión Nacional de Microfinanzas, Certifico la Resolución Aprobada en Sesión No. 16 del Veintiuno de Noviembre del Año Dos Mil Doce. **Resolución No. CD-CONAMI-008-04NOV21-2012. de Fecha 21 de Noviembre de 2012. CONSEJO DIRECTIVO DE LA COMISION NACIONAL DE MICROFINANZAS. MANAGUA, VEINTIUNO DE NOVIEMBRE DEL AÑO DOS MIL DOCE, LAS NUEVE DE LA MAÑANA. AUTORIZACIÓN PARA INSCRIPCIÓN EN EL REGISTRO NACIONAL DE IFIM. CONSIDERANDO. I.** Que la solicitud presentada por el Licenciado **FÉLIX ERNESTO ALEMÁN** en su calidad de presidente de la junta directiva de la **CORPORACIÓN PARA LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO CORP. PRODESA, SUCURSAL NICARAGUA**, fue acompañada de los requisitos básicos para inscribirse en el Registro Nacional de Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas (IFIM), establecidos en el artículo 20 de la Ley No. 769, “Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas”; así como lo establecido en los Artículos 5, 6, 7, 12 y 13 de la “Norma sobre los Requisitos para el Registro de Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas, en el Registro Nacional de Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas (IFIM)”, Aprobada por el Consejo Directivo mediante Resolución No. CD-CONAMI-002-01-SEPT25-2012, de fecha de veinticinco de septiembre del año dos mil doce, Publicada en la Gaceta, Diario Oficial, Numero 211, del cinco de noviembre del año dos mil doce. **II.** Que las Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas (IFIM), al solicitar su Inscripción ante el Registro Nacional de IFIM, además de cumplir con los requisitos establecidos en el Artículo 20 de la Ley No. 769, “Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas”, deben presentar la documentación requerida en los Artículos 5, 6 y 7 de la “Norma sobre los Requisitos para el Registro de Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas, en el Registro Nacional de Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas (IFIM)”, aprobada por el Consejo Directivo mediante Resolución No. CD-CONAMI-002-01-SEPT25-2012, de fecha de veinticinco de septiembre del año dos mil doce, Publicada en la Gaceta, Diario oficial, Número 211

del cinco de noviembre del año dos mil doce. **III.** Que la **CORPORACIÓN PARA LA PROMOCIÓN Y EL DESARROLLO CORP. PRODESA, SUCURSAL NICARAGUA**, presentó su solicitud en tiempo, Conforme a lo establecido en la Resolución del Consejo Directivo No. CD-CONAMI-003-1OCT17 de fecha 17 de octubre del año 2012, Publicada en la Gaceta, Diario Oficial, Número 212 del día 6 de noviembre del año 2012, en la cual se establecía como fecha límite el día nueve de noviembre del año 2012, para las Instituciones de Microfinanzas (IMF), obligatorias de Registro.

**POR TANTO:** En uso de las Facultades que le Confiere la Ley, Conforme a lo considerado y con base en los Artículos 12 numeral 1, 20, 21 y 78 de la Ley 769: “Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas”, y Artículos 5, 6, 7, 12 y 13 de la “Norma sobre los Requisitos para el Registro de Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas, en el Registro Nacional de Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas (IFIM)”. **RESUELVE: PRIMERO:** Autorícese el Registro a la **CORPORACIÓN PARA LA PROMOCIÓN Y EL DESARROLLO CORP. PRODESA, SUCURSAL NICARAGUA**, en el Registro Nacional de IFIM, como Institución de Microfinanzas (IMF) para que efectúe todas las operaciones y goce de los privilegios establecidos en la Ley No. 769: “Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas”. **SEGUNDO:** Notifíquese y Publíquese en la Gaceta, Diario Oficial por cuenta de la IFIM Autorizada. (f) Dra. Jim del Socorro Madriz López, Presidente, (f) Freddy José Cruz Cortez Miembro Propietario, (f) Rosa Pasos Arguello, Miembro Propietario, (f) Dr. Flavio José Chiong Arauz, (f) Amilia José Pérez Barillas, (f) Guillermo Enrique Gaitán José, (f) Alvaro José Contreras, Secretario. **(f) Alvaro José Contreras**, Secretario- Consejo Directivo, CONAMI. Sello: COMISIÓN NACIONAL DE MICROFINANZAS CONAMI, SECRETARIO CONSEJO DIRECTIVO”.- Documentos que doy fe confieren al compareciente facultades para celebrar este acto. **PRIMERA: (OTORGAMIENTO DE LÍNEA DE CRÉDITO REVOLVENTE):** Expone el señor **MAURICIO JOSÉ CANIZALEZ SEQUEIRA** en representación de la “**CORP. PRODESA**” y dice: que en este acto otorga al señor - -----, una Línea De Crédito Revolvente por la cantidad de **(C\$ -----) ---- MIL CORDOBAS NETOS.** (el que goza de mantenimiento de valor del córdoba, moneda oficial de Nicaragua con respecto al dólar de los Estados Unidos de América y asumirá todo riesgo cambiario con respecto al dólar al momento de su pago). **EL DEUDOR SEÑOR -----**, podrá hacer uso del capital aprobado de manera parcial o total y podrá retirar los fondos a su disposición en cualquier momento, en forma variada o sucesiva, por medio de la firma de los pagares a la orden.

**SEGUNDA: (TASA DE INTERES EFECTIVA ANUAL E INTERESES MORATORIOS):** Continua exponiendo el señor **MAURICIO JOSÉ CANIZALEZ SEQUEIRA** en representación de la “**CORP. PRODESA**” y dice que: **EL DEUDOR SEÑOR -----**, **asume pagar UNA TASA DE INTERES EFECTIVA ANUAL** aplicable al crédito antes relacionado DEL **----- POR CIENTO (--- %)** **DE INTERÉS CORRIENTE ANUAL SOBRE SALDO DEUDOR; MÁS EL CINCO POR CIENTO (5 %) DE MANTENIMIENTO DE VALOR.**- En caso de incurrir en mora, que se producirá con el atraso de un solo día de pago de su cuota y/o por la sola falta de pago del principal o de los intereses, **EL (LA) DEUDOR (A)** está obligado a pagar un Interés Moratorio, que será igual a la tasa de interés corriente pactada, más una cuarta parte de ésta, de conformidad a lo establecido por la LEY 769, LEY DE FOMENTO Y REGULACION DE LAS MICROFINANZAS. La tasa de interés moratorio está expresada de manera anual, independientemente que se presente para otros períodos. El porcentaje en concepto de tasa de interés moratorio es del \_\_\_\_\_ por ciento ( \_\_\_\_\_ %) anual, y la misma será computada sobre la porción de capital en mora. La base cálculo de la Tasa de Interés Moratorio es de trescientos sesenta y cinco (365) días. La mora será calculada sobre cuotas vencidas.- **TERCERA: (LUGAR, FORMA Y MEDIO DE PAGO):** Expone el señor **MAURICIO JOSÉ CANIZALEZ SEQUEIRA** en Representación de la “**CORP. PRODESA**” y señala que: Los pagos podrán efectuarse en cualquiera de las oficinas de la **CORPORACIÓN PARA LA PROMOCIÓN Y EL DESARROLLO CORP. PRODESA, SUCURSAL NICARAGUA.**- El pago se realizará en efectivo.- El pago de las cuotas se realizará en córdobas.- **CUARTA: (PLAZO):** Expone **MAURICIO JOSÉ CANIZALEZ SEQUEIRA** en Representación de la “**CORP. PRODESA**” y dice: que la presente **Línea de Crédito Revolvente** tendrá un **Plazo Máximo** de: **----- MESES**, a partir del primer desembolso.- Excepto cuando sea aplicada la cláusula de **VENCIMIENTO ANTICIPADO**, establecidas en el presente contrato. **QUINTA: (DESTINO Y USO):** Expone **EL DEUDOR SEÑOR -----** y dice: Los fondos de la Línea de crédito revolvente serán destinados por **EL (LA) DEUDOR (A)** para la actividad de **-----.**- **EL (LA) DEUDOR (A)** podrá hacer uso del capital aprobado de manera parcial o total, en uno o varios desembolsos, y podrá ser sujeto de crédito para nuevos desembolsos de la misma línea de crédito revolvente, dentro de las limitaciones que establezca el presente contrato, en toda situación la garantía gravada podrá ser revisada para lo cual podrá conservarse la misma, reforzarse, mejorarse, ampliarse, sustituirse, siempre a criterio y voluntad de la “**CORP. PRODESA**”.- **SEXTA: (DESEMBOLSOS):** Para

efectos de los desembolsos posteriores al presente acto, éstos serán entregados exclusivamente a solicitud **DEL (DE LA) DEUDOR (A)**, documentándose dichos desembolsos a través de pagarés a la orden causales, pagaderos cada uno mediante amortizaciones que serán fijadas en los propios pagarés y en los planes de pagos, los que forman parte de este contrato, lo cual no alterará, ni modificará, ni disminuirá el respaldo dado en el contrato original por **EL (LA) DEUDOR(A)**, y por la garantía estipulada en el contrato, para lo cual **EL (LA) DEUDOR (A)** no necesitará más firmas que la ofrecida originalmente en el contrato de línea de crédito revolvente, ya que el respaldo será suficiente durante toda la vigencia del contrato; entendiéndose que los pagarés suscritos por **EL (LA) DEUDOR(A)** son causales, de modo que todas las cláusulas del presente contrato de línea de crédito revolvente forman con éstos una sola unidad jurídica, para todos los efectos legales, extrajudiciales, prejudiciales y judiciales.- **SÉPTIMA: (GARANTIA HIPOTECARIA):** Expone **EL DEUDOR SEÑOR -----** y dice: que para garantizar la Línea De Crédito Revolvente constituye a favor de la **“CORP. PRODESA” PRIMERA Y ESPECIAL HIPOTECA SOBRE: -----**

-----  
----- .- Expresa **el deudor** que suma a ésta hipoteca todas las mejoras presentes y futuras que se realicen sobre el bien inmueble.- En toda situación la garantía gravada podrá ser revisada, para lo cual podrá conservarse la misma, reforzarse, mejorarse, ampliarse, sustituirse, siempre bajo el criterio técnico y con el consentimiento del **ACREEDOR**.- Y es entendido que una vez pagadas las hipotecas anteriores esta hipoteca ocupara el primer lugar en grado de preferencia sobre cualquier otra.- Doy fe de tener en este acto a la vista **la Escritura** de la propiedad relacionada la cual devuelvo debidamente razonada, tuve a la vista **Solvencia Municipal y Libertad de Gravamen** de la propiedad relacionada.- **OCTAVA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO):** Expone **EL DEUDOR -----** y dice: Se declarará vencimiento anticipado a criterio **DEL ACREEDOR** en los siguientes casos: **A)** Si por cualquier causa **EL DEUDOR**, no cumpla con sus obligaciones aquí contraídas y faltare al compromiso de pagar o cancelar una de las cuotas establecidas en este contrato o en los pagares librados, la **“CORP. PRODESA”** podrá resolver este contrato de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento alguno judicial o extrajudicial.- La **“CORP. PRODESA”** podrá dar por vencido los plazos de los créditos y exigirle **AL DEUDOR** el pago total del saldo adeudado ya fuere judicial o

extrajudicialmente haciendo efectiva la garantía otorgada a favor de la “CORP. PRODESA”. La “CORP. PRODESA” quien a su vez se reserva el derecho de reclamar los daños y perjuicios, los gastos y honorarios que se causaren para hacerle cumplir con las obligaciones; **B)** El plazo prefijado, al crédito que aquí se regula se dará por vencido anticipadamente el contrato y se hará exigible de inmediato con todos sus accesorios sin necesidad de requerimiento previo, en cualquiera de los casos siguientes: **B.1)** Si fuere hipotecada en ulterior grado o enajenada por cualquier título la propiedad que garantiza este crédito sin el previo consentimiento de la “CORP. PRODESA”. **B.2)** Si recayere ocupación, embargo o cualquier otra medida ejecutiva o precautoria sobre la propiedad hipotecada; ~~**B.3)** Si la garantía constituida y/o ofrecida no se perfeccionara por cualquier causa, en la forma prevista o desmejoren aun sin culpa del deudor.~~ **C)** Se declarará vencido anticipadamente, si por cualquier causa como **deudor**, desvía el destino del crédito y no lo invierte de acuerdo a lo establecido en el presente contrato.- **D)** En los casos en que se tenga conocimiento, vía noticias y/o por cualquier otro medio de comunicación, respecto de que **EL DEUDOR (A)** esté involucrado en acciones ilícitas de lavado de activos y financiamiento al terrorismo, **EL ACREEDOR** podrá dar por vencido, de manera anticipada, dicho crédito.-

**NOVENA: (CLAUSULAS ESPECIALES):** EXPONE EL DEUDOR SEÑOR ----- Y

**DICE:** Que Facultan y Autorizan en forma irrevocable a la “CORP. PRODESA”: **A)** Para que pueda pedir información que se requiera y permitirán realizar inspecciones, avalúos y demás controles que considere necesarios para garantizar el cumplimiento de las obligaciones.- **DÉCIMA:**

**(RENUNCIAS):** Expone **EL DEUDOR SEÑOR** ----- y dice que es entendido que incurrirá en mora si no cumple con cualquiera de las obligaciones en las fechas señaladas, la cual quedara constituida sin necesidad de requerimiento alguno sea este judicial o extrajudicial y para todo lo relacionado con el presente contrato el deudor hace a favor del acreedor las siguientes renunciaciones: **1.-** Alegar prórroga por realizar pagos o amortizaciones extraordinarias. **2.-** Al derecho de indicar los notarios que puedan autorizar cualquier instrumento relacionado con este crédito, lo cual será derecho **del Acreedor**; **3.-** Al derecho de utilizar el plazo de la línea de crédito cuando recaiga ejecución prejudicial o judicial contra cualquiera garantía **del Deudor**; **4.-** A los tramites del juicio ejecutivo corriente y se somete al juicio ejecutivo singular con renuncia de tramite o al juicio que elija la “CORP. PRODESA”; **5.-** Alegar perjuicio por el hecho de ser requerido prejudicial o judicialmente por efectos de la mora; **6.-** A no vender ni en ninguna forma enajenar la garantía.-

**DÉCIMA PRIMERA: (PRIMER DESEMBOLSO DE LA LINEA DE CREDITO REVOLVENTE):**

Expone **EL DEUDOR SEÑOR** ----- y dice: Que confiesa recibir a su entera satisfacción en el presente acto como primer desembolso de la Línea de Crédito Revolvente concedida la suma de **(C\$ -----) ----- MIL CORDOBAS NETOS** (el que goza de mantenimiento de valor del córdoba, moneda oficial de Nicaragua con respecto al dólar de los Estados Unidos de América y asumirá todo riesgo cambiario con respecto al dólar al momento de su pago), el que pagara en un plazo de: **----- MESES**, a partir de esta fecha, es decir vence el plazo de este desembolso el **----- DE ----- DEL AÑO DOS MIL -----**. **El Deudor dice que se obliga al pago en CUOTAS -----**.

**FONDO: ----- CORP. PRODESA.- DÉCIMA SEGUNDA: (PAGO ANTICIPADO):** El Deudor tiene

el derecho de cancelar anticipadamente, parcial o totalmente, el saldo que tenga pendiente sin ninguna penalidad, en ambos casos. Si el saldo pendiente es pagado de manera total, solamente serán cobrados los intereses vencidos a la fecha de efectivo pago, sin incurrir el deudor en ninguna penalidad por pronto pago.- Si el pago es realizado de manera parcial, o si es realizado un pago adicional a una cuota, aplicando la práctica del sistema financiero, se reduce el principal y se ajusta el número de cuotas. Por consiguiente se reduce el monto de los intereses programados en el Plan de Pagos original.- **DÉCIMA TERCERA: (DERECHOS DEL ACREEDOR):** EL

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

(USUARIO) tiene derecho a: a) Presentar reclamos a la institución microfinanciera constituida como acreedor.- b) A recibir respuesta oportuna y fundamentada de su reclamo, por incumplimiento de la LEY 769, LEY DE FOMENTO Y REGULACIÓN DE LAS MICROFINANZAS; por incumplimiento de cualquier otra ley de la República de Nicaragua o

por incumplimiento del presente contrato.- c) A hacer uso de los recursos establecidos en la LEY 769, LEY DE FOMENTO Y REGULACION DE LAS MICROFINANZAS.- d) A pagar de forma anticipada, ya sea en forma parcial o total, sin ninguna penalidad, reduciendo los intereses generados al día de pago.- e) A conocer acerca de la imputación de pagos, regulada en los artículos 2051 y 2053 del Código Civil de Nicaragua. Así, la imputación de pagos aplicable al presente contrato, es decir, el orden en que se aplicarán los pagos enterados por el deudor al acreedor, respecto del crédito, es el siguiente: 1) Costos y gastos de recuperación extrajudicial o judicial. 2) Intereses moratorios que pudieran existir. 3) Gastos que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato. 4) Comisiones que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato. 5) Los intereses corrientes adeudados. 6) A la amortización al principal.- f) A recibir el Plan de Pagos.- g) A recibir un Resumen Informativo al momento de suscribir el contrato.- h) A recibir un trato digno.- i) A conocer el saldo adeudado.- **DECIMA QUINTA: (ACEPTACION): EXPONEN EN CONJUNTO AMBOS COMPARECIENTES Y DICEN:** que por medio del presente instrumento público **Aceptamos** conjuntamente todas las declaraciones y obligaciones hechas en este contrato. Así se expresaron los comparecientes bien instruidos por mí la notario del alcance, objeto, valor y trascendencia legales de este acto de las cláusulas generales y especiales que contienen las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas que en concreto se han hecho y adverti a las partes la necesidad de inscribir la escritura en el registro público de la propiedad competente las que aseguran su validez, leída que fue por mí la notario la escritura a los comparecientes quienes la encuentran conforme, aprueban, ratifican y firman conmigo. Doy fe de todo lo relacionado.-

**NOMBRE DEL DEUDOR**

**MAURICIO JOSÉ CANIZALEZ SEQUEIRA**

**LA NOTARIO**