

ESCRITURA PÚBLICA NUMERO *** (****).- CREDITO E HIPOTECA Y FIANZA SOLIDARIA.-** En

la ciudad de San Carlos, Departamento de Río San Juan, a las ocho de la mañana del día Veintisiete

De Noviembre del año dos mil veinte.- **ANTE MI:** -----, Mayor de edad, Casada, Abogado

Y Notario Público De La Republica De Nicaragua. Con domicilio y residencia en la ciudad de Juigalpa,

Departamento de Chontales y de transito por esta ciudad, Me Identifico con Cedula De Identidad

Nicaragüense Numero: ----- (-----), debidamente autorizada por la

excelentísima corte suprema de justicia para Cartular durante el quinquenio que finaliza el Once De

Septiembre Del Año Dos Mil Veinticuatro.-Comparecen los señores: -----

-----, mayor de edad, casado, comerciante, identificado con cédula número: ----- letra N

(-----), con domicilio ----- y de transito por esta ciudad, cuya dirección domiciliar es: -----

----- lugar donde se me puede realizar notificación judicial o extrajudicial a quién se nombrará en lo

sucesivo de este acto **“EL DEUDOR”**, EL señor: -----, mayor de edad, casada, comerciante,

identificado con cédula número: ----- (-----), con domicilio en La Comunidad

Los Chiles, Jurisdicción de la ciudad de San Carlos, Departamento de Río San Juan y de transito por

esta ciudad, cuya dirección domiciliar es: sector número tres, costado oeste al Instituto catorce de

Septiembre en la Comunidad Los Chiles, Jurisdicción de la ciudad de San Carlos, Departamento de

Río San Juan, lugar donde se me puede realizar notificación judicial o extrajudicial, a quién en lo sucesivo

de este instrumento se le denominará **“LA FIADORA SOLIDARIA Y PRINCIPAL PAGADORA.”** y el

señor -----, mayor de edad, casado, ingeniero agrónomo, identificado con cédula

número: ----- (-----) con domicilio: ----- a quien se nombrará en lo sucesivo de este acto

“EL ACREEDOR”; no conozco a los primeros comparecientes solo al señor -----, 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 -----, 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 Ciento doce, de Poder Especial de Representación, Otorgada en la Ciudad de Juigalpa, del Departamento de Chontales a las Nueve de la mañana del día doce de Mayo del año dos mil Veinte, Ante los Oficios Notariales de María Karina Ortega Brenes. Escritura debidamente Inscrita bajo el único de folio personal: MG00-22010251 en Asiento: 15 del registro público de la propiedad inmueble y mercantil Managua diecisiete de Junio del año dos mil veinte.- **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. Seguidamente habla el acreedor y dice: **PRIMERA (APERTURA DE CREDITO)**: Que en nombre y representación de la **CORPORACIÓN PARA LA PROMOCIÓN Y DESARROLLO, “CORP. PRODESA”, SUCURSAL NICARAGUA**, le concede un crédito con garantía hipotecaria a favor del Deudor señor hasta por la suma de **(C\$)** **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).- **FONDO: PRODESA CORP.** Pudiendo la “**CORP. PRODESA**” por medio de su personal: realizar inspecciones y comprobar que se lleve a efecto dicha inversión.- **SEGUNDA: (TASA DE INTERÉS CORRIENTE Y MORATORIA)**: Continua exponiendo el señor en representación de la “**CORP. PRODESA**” y dice que: **EL (LA) DEUDOR (A) SEÑOR (A)**, **asume y** reconoce a favor de **EL ACREEDOR** una tasa de interés corriente DEL POR CIENTO (.....%) Anual sobre saldo de Principal desde la fecha del desembolso hasta la total cancelación y reconocerá un Interés Moratorio del POR CIENTO (.....%) Anual, calculada sobre Saldo de Capital Vencido, desde su fecha de vencimiento hasta el efectivo pago. Tipo de Tasa: El presente crédito, estará sujeto a una Tasa Fija de Interés Corriente Anual. Así mismo: reconoce a favor de **EL ACREEDOR** que el costo total del crédito es de por ciento (.....) efectivo anual, porcentaje que consolida en un solo valor a tasa de interés corriente, las comisiones, gastos y cargos conexos, incluidos los seguros que corresponde a la **TASA DE COSTO EFECTIVO ANUAL O TCEA**.- **TERCERA: (LUGAR, FORMA Y MEDIO DE PAGO)**: Expone 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: (DESTINO Y PLAZO)**: Expone **EL DEUDOR SEÑOR: -----** y dice: El crédito otorgado será destinado por **EL (LA) DEUDOR (A)** para la actividad de -----, comprometiéndose **EL DEUDOR** a pagar este crédito en un **PLAZO DE ----- MESES**, PAGANDO **EN ----- MENSUALES**, a partir de esta fecha, el cual vencerá el día ----- DEL MES DE ----- DEL AÑO DOS MIL -----.- **QUINTA: (GARANTÍA HIPOTECARIA)**: Sigue hablando **EL DEUDOR** señor **RUDYS NATANAEL MARADIAGA ANDINO** y dice: Que para garantizar el crédito por la suma de ----- MIL CORDOBAS NETOS (C\$ -----) otorgado por la “**CORP.**

PRODESA”, CONSTITUYE PRIMERA Y ESPECIAL HIPOTECA SOBRE: UNA PROPIEDAD DE ---
----- DE EXTENSIÓN SUPERFICIAL UBICADA -----, COMPRENDIDA DENTRO DE
LOS SIGUIENTES LINDEROS GENERALES NORTE, ----- SUR, ----- ESTE, -----
---, OESTE, -----, **E INSCRITO BAJO EL NUMERO:** ----- (-----), ASIENTO: -----
---, (-----°), FOLIO: ----- (-----) TOMO: ----- (-----), COLUMNA
DE INSCRIPCIÓN, SECCIÓN DE DERECHOS REALES, LIBRO DE PROPIEDADES DEL
REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE Y MERCANTIL DEL DEPARTAMENTO -----
-----, VEINTE DE ABRIL DEL AÑO DOS MIL CINCO.- **LO QUE DEMUESTRA CONFORME:**
TESTIMONIO DE ESCRITURA PUBLICA NUMERO: ----- (-----) DE -----.
AUTORIZADA EN LA CIUDAD -----, DEPARTAMENTO DE RÍO SAN JUAN A-----
--- ANTE -----, Expresa **EL DEUDOR** que suma a ésta hipoteca todas las mejoras
presentes y futuras que se realicen sobre el bien inmueble, obligándose El DEUDOR a no vender,
prometer vender, ni de cualquier otro modo enajenar o gravar dicho inmueble sin la autorización
expresa de la “**CORP. PRODESA**”.- Si el DEUDOR Hipotecario llevare a cabo la transferencia del
inmueble hipotecado o el dominio a otra persona o nuevamente la hipotecare o la prometiére vender
y el nuevo dueño no se presentare a la “**CORP. PRODESA**” ésta queda autorizada a proceder al cobro
judicial de todo lo debido y es entendido que una vez pagadas las hipotecas anteriores esta hipoteca
ocupara el primer lugar en grado de preferencia sobre cualquier otra.- En toda situación la garantía
gravada podrá ser revisada, para lo cual podrá conservarse la misma, reforzarse, mejorarse,
ampliarse, sustituirse, siempre bajo el criterio técnico y con el consentimiento del **ACREEDOR. Así**
mismo; EL DEUDOR por el crédito que se le otorgo constituye **FIANZA SOLIDARIA** de la señora ---
----- quién en tal estado habla y dice: **SEXTA: (GARANTÍA):** Que para garantizar el efectivo pago
del crédito que la “**CORP. PRODESA**” le otorgó al DEUDOR, hoy por medio de este instrumento público

DA EN GARANTIA, adicionalmente a su carácter de FIADOR SOLIDARIO, SU **SALARIO, INGRESOS Y CUALQUIER OTRO BIEN** QUE POSEA Y EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO LOS PONE A DISPOSICIÓN DE LA “**CORP. PRODESA**” AL MOMENTO DE QUE ESTA REALICE LA RECUPERACIÓN DEL PRESENTE CRÉDITO.-**SEPTIMA: (DECLARACIÓN DE QUE EL INMUEBLE DADO EN GARANTÍA NO FUE NI SERÁ INSCRITO COMO VIVIENDA FAMILIAR):** **EL (LA) DEUDOR (A) y/o LOS (LAS) FIADORES (AS) SOLIDARIOS (AS)** afirman, bajo promesa de ley, que el inmueble dado en garantía del presente crédito no fue ni será inscrito, durante la vida del crédito, en el Registro Público de la Propiedad como “vivienda familiar”, en los términos y condiciones establecidos en la Ley Número Ochocientos setenta (870). Código de la Familia de la República de Nicaragua. La falta de veracidad de la presente declaración se entenderá como una situación constitutiva de fraude en perjuicio del **ACREEDOR.- OCTAVA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO):** **EL DEUDOR Y LOS FIADORES SOLIDARIOS** se obligan y dicen: Se declarará vencimiento anticipado a criterio de la “**CORP. PRODESA**” en los siguientes casos: **A)** Si por cualquier causa como deudor no cumple con sus obligaciones aquí contraídas y faltare al compromiso de pagar o cancelar una de las cuotas establecidas en este contrato, la “**CORP. PRODESA**” podrá resolver de pleno derecho, sin necesidad de requerimiento alguno judicial o extrajudicial y dar por vencido el crédito y exigirle el pago total del capital e intereses adeudados, ya fuere judicial o extrajudicialmente, haciendo efectiva la garantía hipotecaria otorgada a favor de la “**CORP. PRODESA**”, quien a su vez se reserva el derecho de reclamar los daños y perjuicios, gastos y honorarios que se causaren para hacerle cumplir con sus obligaciones; **B)** Que el plazo prefijado al presente crédito se dará por vencido anticipadamente y se hará exigible de inmediato con todos sus accesorios sin necesidad de requerimiento previo en cualquiera de los siguientes casos: **B.1-** Si la garantía de este crédito fuere hipotecada en ulterior grado o enajenada por cualquier título, sin previo consentimiento de la “**CORP.**

PRODESA", B.2- Si recayere sobre dicho bien hipotecado: embargo o cualquier otra medida ejecutiva o precautoria. C) Se declarará vencido el crédito anticipadamente, sí, por cualquier causa como deudor desvíe el destino del crédito y no lo invirtiere de acuerdo a lo establecido en el presente contrato

NOVENA: (CLAUSULAS ESPECIALES): PONEN EL DEUDOR Y LOS FIADORES SOLIDARIOS Y

DICEN: 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.- **DECIMA: (RENUNCIAS):**

Habla **EL DEUDOR Y FIADOR SOLIDARIO** y dicen: que son entendidos que incurrirán en mora si no cumplen 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 y el fiador solidario hacen a favor del acreedor las siguientes renunciaciones: **1.-**

Alegar prorroga 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 o de los Fiadores Solidarios; 4.-** de las

Ejecuciones Hipotecarias, reguladas en el Libro Sexto, Título VI, especialmente en los artículos 748 y siguientes, de la Ley 902. Código Procesal Civil de la República de Nicaragua, y su reforma; **5.-** Al

beneficio de la **excusión**, en la figura de los fiadores. **6.-** Alegar perjuicio por el hecho de ser requerido prejudicial o judicialmente por efectos de la mora; **7.-** A no vender ni en ninguna forma enajenar la

garantía.- **DÉCIMA PRIMERA: (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 SEGUNDA: (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 TERCERA: (DERECHOS DEL (DE LA) DEUDOR (A) Y DE LOS (DE LAS) FIADORES (AS) SOLIDARIOS (AS)**: EL (LA) DEUDOR (A) Y LOS (LAS) FIADORES (AS) **SOLIDARIOS (AS)** (USUARIOS) tienen derecho a: a) Presentar reclamos a la institución microfinanciera constituida como acreedor.- b) A recibir respuesta oportuna y fundamentada de su reclamo, por incumplimiento de la LEY 769, LEY DE FOMENTO Y REGULACIÓN DE LAS MICROFINANZAS; por incumplimiento de cualquier otra ley de la República de Nicaragua o por incumplimiento del presente contrato.- c) A hacer uso de los recursos establecidos en la LEY 769, LEY DE FOMENTO Y REGULACION DE LAS MICROFINANZAS.- d) A pagar de forma anticipada, ya sea en forma parcial o total, sin ninguna penalidad, reduciendo los intereses generados al día de pago.- e) A conocer acerca de la imputación de pagos, regulada en los artículos 2051 y 2053 del Código Civil de Nicaragua. Así, la imputación de pagos aplicable al presente contrato, es decir, el orden en

que se aplicarán los pagos enterados por el deudor al acreedor, respecto del crédito, es el siguiente: 1) Costos y gastos de recuperación extrajudicial o judicial. 2) Intereses moratorios que pudieran existir. 3) Gastos que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato. 4) Comisiones que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato. 5) Los intereses corrientes adeudados. 6) A la amortización al principal.- f) A recibir el Plan de Pagos.- g) A recibir un Resumen Informativo al momento de suscribir el contrato.- h) A recibir un trato digno.- i) A conocer el saldo adeudado.- **DÉCIMA CUARTA: (ACEPTACION)**: los señores: -----, ----- **Y** -----, en el carácter con que comparecen dicen: **que ACEPTAN** los términos de esta escritura.- Así se expresaron los comparecientes bien instruidos por mí, la notario, acerca del valor, objeto, alcances y trascendencias legales de los términos de esta escritura, de las cláusulas generales y especiales que contienen y que aseguran su validez, el de las que envuelven renuncias y estipulaciones implícitas y explícitas que hacen; así como lo relativo a su inscripción en el competente registro.- La suscrita notario da fe de haber tenido a la vista: **1)** La Escritura relacionada la cual devuelvo debidamente razonada.- **2)** Solvencia Municipal de la propiedad relacionada, **3)** Libertad de Gravamen de la propiedad relacionada.- Leída que fue por mí, la notario, íntegramente esta escritura a los comparecientes la encuentran conforme, aprueba ratifica y firma, junto conmigo y ante mi.- **DOY FE DE TODO LO RELACIONADO.**