

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO:** \_\_\_\_\_ **CONSTITUCIÓN DE CREDITO CON**

**GARANTIA HIPOTECARIA.-** En la ciudad de \_\_\_\_\_, a las \_\_\_\_\_, del \_\_\_\_\_ del año dos mil \_\_\_\_\_.- Ante mí:

\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ y el \_\_\_\_\_ Licenciado:

\_\_\_\_\_, quien actúa en nombre y Representación de

**FAMA SOCIEDAD ANONIMA (FAMA S.A).** Doy fe de conocer personalmente a los

comparecientes quienes tienen la capacidad civil, legal necesaria para obligarse y contratar,

especialmente para el otorgamiento de este acto. El primer compareciente:

\_\_\_\_\_, en lo sucesivo de este instrumento público se denominará como

**“EL DEUDOR”**, y el segundo Compareciente Licenciado:

\_\_\_\_\_, actúa en nombre y Representación de **FAMA**

**SOCIEDAD ANÓNIMA**, en su calidad de “Gerente y Apoderado General de Administración”, y

para efectos del presente acto, se le denominará **“FAMA S.A.”**, **“FAMA”** o **“EL ACREEDOR”**.

Acredita la Personería Jurídica de su representada y su Representación Legal de la siguiente

forma: **a)** Testimonio de Escritura Pública número Ocho, Constitución de Sociedad Anónima y

Estatutos, autorizada en la Ciudad de Managua, a las una y treinta minutos de la tarde del día

veinticuatro de Febrero del año dos mil seis, ante los oficios Notariales del Doctor CARLOS

ZUNIGA NUÑEZ e Inscrita bajo el Número: Veintinueve mil ciento diecinueve guión B cinco

(29,119-B5), Páginas: Trescientos treinta y siete pleca trescientos sesenta y dos (337/362), Tomo:

Novecientos cincuenta y seis guión B cinco (956-B5), Libro Segundo de Sociedades del Registro

Público Mercantil y bajo el número Treinta y ocho mil trescientos veintitrés (38,323), Página:

Cincuenta y cinco pleca cincuenta y siete (55/57), Tomo: Ciento sesenta y cuatro (164), del Libro

de Personas ambos del Registro Público de Managua, ambos del Registro Público de la

Propiedad Inmueble del Departamento de Managua; **b)** Testimonio de Escritura Pública número

seis (06) Protocolización de la Resolución No. CDMF-V-4-25 del Consejo Directivo Monetario y

Financiero y del Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas de Financiera FAMA, S.A.

Reforma a la Escritura de Constitución y Estatutos, autorizada en la Ciudad de Managua, a las

dos de la tarde del diecinueve de marzo del año dos mil veinticinco, ante el oficio notarial de

Reynaldo Antonio Murillo Valverde, e inscrita con la Cuenta Registral: MC-9A389Y5, Número

Asiento: del 94 al 108, del Registro Público de la Propiedad del Departamento de Managua; **c)**

Certificación de la Resolución del Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Microfinanzas "CONAMI", Resolución No. CD-CONAMI-050-01OCT31-2024 (CD guion CONAMI guion cero cincuenta guion cero uno OCT treinta y uno guion dos mil veinticuatro), aprobada en sesión ordinaria No. 10-2024 (diez guion dos mil veinticuatro) de fecha treinta y uno de octubre del año dos mil veinticuatro, publicada en la Gaceta, Diario Oficial, No. 217 (doscientos diecisiete) del veinticinco de noviembre del año dos mil veinticuatro. **d)** Certificado de Declaración y/o Actualización de Beneficiario Final con Cuenta Registral MC-9A389Y5; **e)** Escritura Pública Número: \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_); denominada: Constitución de Apertura de Sucursal, Autorizada en la ciudad de Managua República de Nicaragua a las \_\_\_\_\_. **f)** Acredita su Representación y comparecencia mediante Testimonio de Escritura Pública número: \_\_\_\_\_, denominada: "Otorgamiento de Poder General de Administración", Autorizada en la ciudad de Managua, \_\_\_\_\_. El suscrito notario, da fe que los documentos referidos confieren al compareciente las facultades suficientes para comparecer en este acto en nombre y representación de FAMA S.A. Los comparecientes convienen en celebrar el presente contrato que se regirá por las siguientes cláusulas: **CLAUSULA PRIMERA (OTORGAMIENTO DEL CREDITO Y DESTINO):** En este acto El ACREEDOR otorga el presente crédito a EL DEUDOR por la cantidad de \_\_\_\_\_ córdobas, equivalentes según el tipo de cambio oficial del córdoba con respecto al dólar autorizado por el Banco Central de Nicaragua para este día a \_\_\_\_\_ dólares, así mismo el cual será destinado para \_\_\_\_\_. **CLAUSULA SEGUNDA: (TASA DE INTERÉS CORRIENTE Y MORATORIA):** EL DEUDOR reconoce a favor de EL ACREEDOR una tasa de interés corriente del \_\_\_\_\_ (\_\_\_%) anual sobre saldo de principal desde la fecha del desembolso hasta la total cancelación y reconocerá un Interés Moratorio del veinticinco por ciento (25%) anual, calculado sobre la porción de capital en mora, 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. **CLAUSULA TERCERA (COMISIONES, GASTOS Y CARGOS CONEXOS):** Comisión por Servicios de Administración: El DEUDOR reconocerá y pagará una comisión por otorgamiento y monto a deducir del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_%), equivalente a \_\_\_\_\_, dicha comisión y monto a deducir será calculada sobre el monto desembolsado y acuerdan el ACREEDOR y DEUDOR que la misma sea deducida de éste monto desembolsado. **CLAUSULA CUARTA (SEGURO DE SALDO DEUDOR):** EL DEUDOR, a su propio costo y para garantizar el

cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, debe adquirir en la compañía de su preferencia, una póliza de seguro de vida contra todo riesgo y se obliga a mantenerla vigente durante el tiempo que dure la vigencia del crédito y a endosarla a favor de El Acreedor hasta por un monto que cubra el saldo deudor que incluye el capital, intereses, comisiones, gastos, seguros y cualquier otro rubro establecido en el presente crédito. El incumplimiento de esta obligación concede pleno derecho a El Acreedor de dar por vencido el crédito y reclamar su efectiva cancelación. Se exceptúa de ello cuando a criterio de la compañía aseguradora el cliente no cumpla o no cumplió con los requisitos o condiciones exigidos para ser sujeto del seguro, en tal caso, EL ACREEDOR valorará el otorgamiento o vigencia del crédito y de su garantía puesta. En caso, que EL ACREEDOR decida otorgar el crédito y/o mantener la vigencia del mismo, aun cuando EL DEUDOR, no es, sujeto asegurable por la compañía aseguradora, no implica que EL DEUDOR está cubierto por lo establecido en esta cláusula y sus componentes, sino que pierde el beneficio y en caso de incumplimiento o atraso, deberá responder con sus bienes o derechos, con la fianza otorgada o la garantía puesta, para cubrir la obligación crediticia. Ahora, si EL DEUDOR es asegurable, pero no tiene una póliza de seguro de vida o no desea adquirirla por cualquier motivo, siempre y cuando no sea porque el cliente no cumple con los requisitos exigidos por la compañía aseguradora, y habiendo sido informado e ilustrado previamente por EL ACREEDOR de la obligatoriedad de adquirir una póliza de seguro que garantice el saldo deudor de su crédito en la compañía aseguradora de su preferencia, acepta como última opción que EL ACREEDOR lo incorpore a la póliza colectiva de saldo deudor que maneja para todos sus clientes, a través de la Aseguradora MAPFRE, la cual se encuentra autorizada, supervisada y regulada bajo las leyes nicaragüenses. En este caso el Deudor pagará en concepto del seguro en cada una de sus cuotas hasta su cancelación, el que se refleje en el plan de pago o calendario de pago que recibirá al momento de su desembolso y el cual forma parte integrante del presente contrato. Además de lo anterior, este seguro agrega dos valores adicionales; uno de gasto de funeral y otro de auxilio económico, por un valor de \_\_\_\_\_ dólares americanos (U\$\_\_\_\_\_.00) cada uno. El gasto de funeral se pagará al beneficiario sin deducible al tipo de cambio vigente del día del deceso si el préstamo es en córdobas, o en dólares si el crédito es otorgado en esta moneda. El auxilio económico se pagará con un bono para compra de bienes básicos en un supermercado del país. En caso de que EL DEUDOR tenga más de un préstamo, se pagarán los gastos de funeral y el auxilio económico por los montos y beneficiarios que indique cada préstamo vigente

en el momento del deceso. Este seguro no está firme por el hecho que EL ACREEDOR reciba el pago del mismo, sino hasta la aceptación del caso por parte de la compañía de seguro, además podrá ser rechazado por la compañía de seguro cuando se presenten las causas siguientes: Si muere por causa de muerte natural antes de que el crédito tenga treinta días de vigencia, si la muerte es por suicidio y no tenga dos años consecutivos de pagar la póliza, si llegara a alcanzar la edad de 70 años durante la vigencia del crédito, si oculta información sobre sus padecimientos y enfermedades cuando el seguro lo halla requerido previamente, o si su beneficiario no notifica dentro de los siguientes noventa días hábiles de haber ocurrido el deceso. Así mismo, si el crédito es menor al equivalente de cinco mil dólares de los EEUU, el cliente es independiente, no asalariado, menor de 70 años y no cumple esta edad dentro del plazo del crédito, gozará de una cobertura especial por incapacidad temporal como parte de su seguro de saldo deudor, la cual cubre entre una (1) y tres (3) cuotas del crédito si el cliente sufriera un accidente o enfermedad que lo obligue a guardar reposo en un rango de tiempo entre dieciséis (16) y cuarenta y cinco (45) días. Este beneficio no se otorgará cuando el reposo es ocasionado por una enfermedad preexistente o cuando el accidente o tipo de enfermedad no estén contemplados en el alcance de la póliza. El DEUDOR acepta esta cobertura y se sujeta totalmente a los términos y condiciones definidos en la póliza contratada por EL ACREEDOR, donde se detallan las enfermedades y accidentes cubiertos, así como las casuísticas no cubiertas, así mismo, si el crédito se encuentra en atraso o estado de mora, no gozará de ninguno de los beneficios establecidos en la póliza de seguro contratada, al momento del deceso, accidente o incapacidad temporal. En caso de darse el siniestro, se deben presentar a una oficina de EL ACREEDOR con la documentación que se indica en la página web de la institución. **CLAUSULA QUINTA (PERIODO DE VIGENCIA, PLAZO Y MONTO DE LAS CUOTAS):** Este contrato tendrá un plazo de: \_\_\_\_\_ meses, contados a partir del día \_\_\_\_\_ vencándose el día \_\_\_\_\_, salvo cuando sea aplicada la cláusula de vencimiento anticipado establecida en el presente contrato. EL DEUDOR se obliga a pagar a EL ACREEDOR la cantidad de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) en cuotas mensuales decrecientes con una periodicidad de treinta días, la cual está conformada por capital, intereses, comisiones, gastos, seguros y cualquier otro rubro incluido en la cuota, siendo el pago de la primera cuota el día \_\_\_\_\_ y el pago de la última cuota el día \_\_\_\_\_, fecha en que vence el plazo del presente crédito. El presente contrato tendrá \_\_\_\_\_ días de ajuste o periodo de gracia, para efectuar el

pago de la primera cuota únicamente. El DEUDOR se obliga a pagar a EL ACREEDOR conforme al calendario de pago, el que recibe y firma contra desembolso como DEUDOR y que en conjunto con el Resumen Informativo forma parte integral del presente contrato. **CLAUSULA SEXTA (LUGAR, FORMA Y MEDIOS DE PAGO):** EL DEUDOR podrá realizar los pagos de las cuotas de la presente obligación a EL ACREEDOR, en las siguientes formas: **a)** En cualquiera de las sucursales de EL ACREEDOR; **b)** Directamente en las cuentas bancarias de EL ACREEDOR; **c)** En los puntos, agentes o corresponsales no bancarios debidamente autorizados por EL ACREEDOR; **c)** A través de sus colectores o funcionarios autorizados que designe EL ACREEDOR; **d)** Los pagos podrán realizarse: **i.** En dinero en efectivo; **ii.** Cheques de gerencia, sin embargo, si el cheque resultare sin fondos, defectos u otra característica que impida el cobro efectivo del cheque por parte de EL ACREEDOR, este último cobrará a EL DEUDOR los gastos que represente el cobro del cheque, tanto las costas personales y procesales por la eventual gestión de cobro administrativo y/o judicial, según corresponda. Los pagos efectuados con cheque se entenderán realizados y aplicados en la fecha de recepción de los fondos por parte del banco del ACREEDOR; **iii)** Transferencias interbancarias en la moneda de curso legal; **iv)** o bien mediante cualquier otro medio de pago físico o digital que EL ACREEDOR acepte. En caso de que las cuotas sean establecidas en dólares, EL DEUDOR podrá optar por realizar sus pagos en esa moneda o considerar recibir los servicios de Compra - Venta de divisa (Mesa de Cambio) de Moneda de EL ACREEDOR. **CLAUSULA SEPTIMA (TASA DE COSTO EFECTIVO ANUAL O TCEA):** EL DEUDOR, reconoce a favor de EL ACREEDOR que el costo total del crédito es del \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_%), porcentaje que consolida en un solo valor la tasa de interés corriente, las comisiones, gastos y cargos conexos, incluidos los seguros. **CLAUSULA OCTAVA (MANTENIMIENTO DE VALOR Y MONEDA DE REFERENCIA):** Conforme lo establecido en el marco regulatorio, todas las variaciones de la Moneda Nacional (Devaluaciones) con respecto a la moneda de referencia serán asumidas por EL DEUDOR, por ende, es entendido que el riesgo cambiario ha sido expresamente aceptado y asumido contractualmente por EL DEUDOR. El mantenimiento de valor se calculará sobre el saldo de principal a la fecha de corte neto. **CLAUSULA NOVENA (IMPUTACIÓN DE PAGO):** EL DEUDOR reconoce que los pagos que realice se imputarán en el siguiente orden: 1) Costos y gastos de recuperación extrajudicial o judicial, 2) Intereses moratorios que pudieran existir, 3) Gastos, costos y cargos conexos que pudieren proceder conforme a lo estipulado en este contrato, 4) Comisiones que pudieren

proceder conforme a lo estipulado en este contrato, 5) Intereses corrientes adeudados, y 6) Amortización al principal. **CLÁUSULA DECIMA (GARANTÍA HIPOTECARIA):** El (los) Señor(es) (Nombre completo del Garante Hipotecario), se constituye(n) en GARANTE(S) HIPOTECARIO(S) y manifiesta que es dueño en dominio y posesión del siguiente bien (describir bien: dirección, datos registrales, área, linderos, mediante título de dominio, Testimonio de Escritura Pública Número (en letras) (guarismo), otorgada a las (hora) (fecha) (lugar), ante el oficio del Notario (nombre del Notario Público) ), habiendo tenido a la vista Libertad de Gravamen del bien inmueble relacionado, emitida por el Registro Público de la Propiedad (circunscripción), (relacionar los datos del documento), por lo que constituye garantía hipotecaria de (definir el grado de la Hipoteca) Grado sobre el mismo para garantizar el saldo que pudiera resultar de este adeudo conforme las condiciones contenidas en este contrato. **DECIMA PRIMERA (OBLIGACIONES DEL DEUDOR):** **a)** Realizar los pagos en el tiempo, modo y condiciones convenidas en el presente contrato; **b)** No hacer uso diferente al estipulado en la cláusula primera del presente contrato; **c)** Suministrar informaciones reales de su situación económica y social antes, en el momento y después de otorgado el crédito; **d)** Conservar en nombre de EL ACREEDOR la posesión de los bienes constituidos en garantía pudiendo usarlos sin menoscabo de su valor, estando obligados a realizar por su cuenta los trabajos de mantenimiento, conservación y reparación y tendrá respecto a los bienes, los deberes y responsabilidades de los depositarios; **e)** informar por escrito a EL ACREEDOR cuando por fuerza mayor o caso fortuito, el bien en garantía sufra destrucción, deterioros, o se pierda su posesión, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurridos; **f)** Pedir permiso por escrito para enajenar y/o sacar y trasladar del domicilio estipulado la garantía constituida por medio del presente contrato; **g)** Informar por escrito o dar aviso a EL ACREEDOR de cualquier cambio que se produjere en las condiciones que se estipulen en este Contrato, respecto a cualquier circunstancia que afecte o pudiera afectar negativamente la posibilidad de recuperar el fondo desembolsado; **h)** Presentar a EL ACREEDOR toda la información que este le requiera para realizar las inspecciones, avalúos y demás controles que considere necesario para garantizarle el cumplimiento de las obligaciones contraídas; **i)** Comunicar, por escrito y en forma oportuna, al ACREEDOR cualquier cambio en su domicilio; **j)** Aceptar como válida cualquier notificación judicial o extrajudicial que se haga en la última dirección de su domicilio señalada, así como cualquier notificación personal que se le efectúe en caso que no fuere localizado en la última

dirección señalada; **k)** Permitir que el acreedor inspeccione las garantías en el lugar convenido, para verificar su cantidad, calidad o estado de conservación; **l)** Otras que EL ACREEDOR considere respetando lo dispuesto en las leyes que rigen la materia. **m)** EL DEUDOR se obliga a ejecutar las operaciones de su negocio de acuerdo a las normativas y requerimientos ambientales del país y a cumplir con la aplicación de la legislación nacional vigente en relación al medio ambiente, así como tramitar ante las entidades administrativas correspondientes los permisos o licencias requeridos de caso en caso para la operación de su negocio; **n)** EL DEUDOR se obliga a actualizar todo cambio en la información o en los datos que haya brindado a EL ACREEDOR, sea en la solicitud de crédito, en el contrato o en cualquier otro documento que haya entregado a EL ACREEDOR en relación con éste crédito mediante comunicación escrita dirigida a EL ACREEDOR a través de los canales de información que EL ACREEDOR ponga a su disposición; **o)** EL DEUDOR, se obliga a notificar a EL ACREEDOR cuando el proveedor del bien a adquirir, que sería el beneficiario final del crédito, ha cambiado por cualquier razón a criterio de EL DEUDOR, tal circunstancia deberá informarlo a lo inmediato una vez realizado el desembolso mediante cheque, a fin de anular ese cheque y emitir uno nuevo por el mismo monto a favor del proveedor actual de EL DEUDOR. **CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA (DERECHOS DEL EL DEUDOR):** **a)** A elegir libremente la modalidad y condiciones del microcrédito que ofrezca la IMF que mejor se ajuste a sus necesidades y posibilidades; **b)** A recibir, sin distinción alguna, servicios de calidad y un trato respetuoso; **c)** A presentar reclamos, de manera gratuita, ante EL ACREEDOR y a recibir respuesta oportuna, fundamentada, comprensible e integral sobre los mismos; **d)** A ser atendido ante la sucursal de EL ACREEDOR en donde suscribir el presente contrato para realizar cualquier consulta sobre el mismo; **e)** A recibir un ejemplar del presente contrato con sus respectivos anexos, siendo: El Resumen informativo y plan de pago suscrito en la presente obligación; **f)** A recurrir ante la CONAMI frente a los reclamos no atendidos oportunamente, con respuesta negativa por parte de la IMF o en los casos que EL DEUDOR se encuentren en desacuerdo con la respuesta a su reclamo emitida por la IMF; **g)** A ser informado en forma previa a su aplicación, cualquier modificación en los contratos de crédito que se refieran a: implementar nuevos modelos de contratos, cambios en un contrato activo vigente, de las condiciones contractuales tales como nuevas cláusulas a los mismos o reformar a las existentes, siempre y cuando la posibilidad de dicha modificación se haya previsto expresamente en este contrato; **h)** A recibir comunicación sobre la modificación a que se refiere el literal g anterior, la

cual deberá ser realizada con una anticipación no menor a sesenta días (60) días calendario, previos a que dicha modificación entre en vigencia; en el caso que las modificaciones se refieran a variación de tasa de interés, comisiones y/o costos, de los contratos pactados con tasas variables, el plazo de la comunicación se reducirá a treinta (30) días calendario, para este caso la notificación debe ser dirigida en forma escrita a EL DEUDOR; **i)** A que conforme a lo establecido en el artículo 72 de la Ley No. 769, Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas, en caso de dudas o contradicciones entre las cláusulas de los contratos de microcréditos, prevalecerá la condición más beneficiosa para EL DEUDOR; **j)** A realizar el pago de forma anticipada, ya sea parcial o total, sin ninguna penalidad, reduciendo intereses generados al día de pago; **k)** A que EL ACREEDOR realice las gestiones de cobranza extrajudicial respetando la tranquilidad familiar y laboral, la honorabilidad e integridad moral de EL DEUDOR, en horario de siete de la mañana a las seis de la tarde, de lunes a viernes y los sábados de siete de la mañana las dos de la tarde; **l)** A ser notificado. cuando EL ACREEDOR permute o ceda el crédito; **m)** Derecho de rescisión del contrato en caso de que EL ACREEDOR no cumpla con el desembolso del monto aprobado; **n)** EL DEUDOR podrá solicitar en cualquier momento a EL ACREEDOR un estado de cuenta en el que se refleje el saldo adeudado, así como, cualquier desglose o explicación de los cargos que le son cobrados; **o)** Las establecidas en la Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias. **p)** EL DEUDOR autoriza expresa e irrevocablemente a EL ACREEDOR para que éste pueda utilizar la información de carácter personal y comercial suministrada por EL DEUDOR a EL ACREEDOR, así como para que EL ACREEDOR pueda así mismo compartir dicha información con terceros autorizados por la Superintendencia de Bancos; **q)** En caso que EL DEUDOR no esté en capacidad de cumplir con la obligación del pago de su crédito por causas de fuerza mayor o caso fortuito, podrá presentar ante EL ACREEDOR una carta de solicitud de reestructuración del crédito, siempre que cumpla con las condiciones y requisitos según se establece en los manuales y políticas internas de EL ACREEDOR; **r)** EL ACREEDOR Y EL DEUDOR acuerdan que cualquier información o notificación que EL ACREEDOR deba realizar a EL DEUDOR, se reputará válidamente hecha por cualquiera de los siguientes canales de información los cuales son enunciativos más no restrictivos: 1) Comunicaciones a la dirección de correspondencia, correo electrónico y/o domicilio de EL DEUDOR; 2) A través de mensajes de texto (SMS) al número de teléfono celular facilitado por el cliente; 3) Publicaciones en las oficinas y/o en la página web de EL ACREEDOR; d) Cualquier

otro medio que EL ACREEDOR ponga a disposición de EL DEUDOR, que facilite la adecuada comunicación. Cualquier medio utilizado para informar o notificar al Deudor debe ser verificable por parte del cliente y el supervisor. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA (DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ACREEDOR):** **a)** A recibir el pago del crédito en el tiempo y modo establecido en el contrato; **b)** Verificar el estado de las garantías de forma anual o bien las veces que lo deseen y sean necesarias; **c)** Respetar los términos y condiciones del contrato; **d)** informar previamente a EL DEUDOR de las condiciones del crédito; **e)** Brindar a EL DEUDOR una atención de calidad; **f)** Facilitar el acceso al lugar de reclamo por parte de EL DEUDOR, proporcionándole las facilidades para que pueda formular el mismo, y contar con un servicio de atención al usuario; **g)** informar a EL DEUDOR que en caso de no ser atendidos en su reclamo en los plazos establecidos en la presente Norma o de recibir respuesta negativa por parte de la IMF, puede recurrir ante el Presidente Ejecutivo de la CONAMI; **h)** A emitir en un plazo de siete (7) días hábiles contados a partir de la recepción del correspondiente reclamo, la respuesta fundamentada al mismo; **i)** A no realizar cobros por la recepción y atención de reclamos, incluso si estos fueran improcedentes; **j)** A no exigir a las personas reclamantes la presentación de documentos e información que se encuentre en nuestro poder, o que no guarde relación directa con la materia reclamada; **k)** A no exigir a EL DEUDOR la participación de un abogado; **l)** A no aplicar métodos o usar medios de cobro extrajudicial, que den la apariencia de tratarse de cobros por la vía judicial, que atenten contra el honor e imagen de EL DEUDOR o resulten intimidatorios; **m)** Respecto de las gestiones de cobranza extrajudicial, las instituciones, abogados, gestores de cobranzas y servicios automatizados de cobranza, solo se podrán contactar a EL DEUDOR en horario de siete de la mañana a las seis de la tarde, de lunes a viernes y los sábados de siete de la mañana a las dos de la tarde. En todo caso, las gestiones de cobranza deberán desarrollarse respetando la tranquilidad familiar o laboral, honorabilidad e integridad moral de EL DEUDOR y/o GARANTE; **n)** Proteger los datos personales de EL DEUDOR y/o GARANTE, **o)** Entregar a EL DEUDOR y/o GARANTE copia del contrato en el momento de la firma; **p)** Brindar al DEUDOR y toda la información que estos soliciten de manera previa a la celebración de cualquier contrato y responder todas las consultas que tengan EL DEUDOR y/o GARANTE con relación al contenido de los contratos; **q)** Entregar en un plazo no mayor de quince días hábiles, todos los documentos en los cuales se formaliza el crédito respectivo, firmado por las partes cuando estos se traten de: Cancelaciones de Contratos, Liberaciones de Hipotecas o Garantías Mobiliarias y Cesiones de

Garantía; **r)** A respetar que la presente operación está sujeta a reserva; **s)** A informar negativamente en la central de riesgo privada autorizada conforme las Leyes del país a EL DEUDOR y/o GARANTE en el caso de incumplir el pago del crédito en la fecha establecida; **t)** A informar a EL DEUDOR y/o GARANTE, en forma previa a su aplicación, si existiese alguna modificación al contrato, siempre y cuando la posibilidad de dicha modificación se haya previsto expresamente en el presente contrato; **u)** A entregar un nuevo y detallado Plan de Pago, si las modificaciones contractuales debidamente acordadas e informadas, implican la variación en el monto o la cantidad de cuotas a pagar por EL DEUDOR; **v)** Las establecidas en la Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas consumidoras y Usuarias. **w)** EL ACREEDOR reflejará en cada recibo de pago el saldo pendiente del crédito, después de cada aplicación que se haga al mismo; **x)** Los datos personales de EL DEUDOR son confidenciales y están protegidos física y electrónicamente a fin de resguardar su información personal, financiera y comercial, de acuerdo a lo determinado por la ley. **y)** EL ACREEDOR para en caso de ejecución hipotecaria podrá proceder de conformidad al artículo Setecientos Cuarenta y Ocho (748) al Setecientos Setenta y Uno (771) del Código Procesal Civil de Nicaragua, quedando a opción de EL ACREEDOR, seguir el trámite mediante la Ejecución por Cantidad de Dinero establecido en el Título IV o mediante las Ejecuciones Hipotecarias establecidas en el Título VI, ambos expresados en el Libro Sexto de Ejecución Forzosa, del Código Procesal Civil de Nicaragua. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA (PERMUTA O CESIÓN DE CRÉDITOS):** EL ACREEDOR podrá PERMUTAR O CEDER el crédito o sus garantías, sin necesidad de autorización del EL DEUDOR y/o GARANTE, bastando simplemente con la notificación que EL ACREEDOR cederá a otro ACREEDOR el presente crédito, el receptor del crédito deberá respetar las condiciones originalmente pactadas en el presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA (RENUNCIAS):** Para todos los efectos que aquí contrae **EL DEUDOR** hace las renunciaciones siguientes: **a)** Al derecho de indicar el Notario que deba autorizar cualquier documento en relación con el préstamo concedido cuyo derecho será exclusivo de EL ACREEDOR; **b)** Al derecho del depósito de los bienes que se embarguen o secuestren los que se confiarán a EL ACREEDOR o a la persona que este último indique sin que EL ACREEDOR asuma la responsabilidad en cuanto a dichos bienes, su administración, cuenta del depositario, o Administrador; **c)** Al derecho de utilizar el plazo concedido en este Contrato para el caso que alguna persona o entidad entable ejecución en contra **EL DEUDOR** lo que será causa para que EL ACREEDOR a su elección tenga como

vencido el plazo del préstamo. **CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA (VENCIMIENTO ANTICIPADO):**

Se declarará vencimiento anticipado el crédito debido, resolviéndose éste contrato de mero derecho y se hará exigible de inmediato el pago de todo lo adeudado al DEUDOR, sin necesidad de requerimiento previo o intimación alguna judicial o extrajudicial en los siguientes casos: 1) Si por cualquier causa como DEUDOR, no cumple con sus obligaciones y faltare al compromiso de pagar o cancelar una de las cuotas establecidas en este contrato, FAMA S.A. podrá resolver de pleno derecho sin necesidad de requerimiento alguno judicial o extrajudicial haciendo efectiva la Garantía Hipotecaria otorgada a favor del ACREEDOR, FAMA S.A. se reserva el derecho de reclamar los daños perjuicios, los gastos y honorarios que se causaren para hacerle cumplir con sus obligaciones, 2) Que no obstante el plazo prefijado, al crédito que aquí se regula se dará por vencido anticipadamente y se hará exigible de inmediato con todos sus accesorios sin necesidad de requerimiento previo, en cualquiera de los casos siguientes: 2.1) Sí el bien inmueble o inmuebles puestos en garantía fueren hipotecado en ulterior grado a favor de otro Acreedor, o sí EL DEUDOR vende, cede, transfiera, grave, o enajene por cualquier título el bien o bienes hipotecados que garantizan este crédito sin el previo consentimiento expreso y escrito de EL ACREEDOR, 2.2) Si recayere ocupación, embargo o cualquier otra medida ejecutiva, precautoria sobre la propiedad hipotecada; 2.3 Si recayere acción prejudicial o judicial, ocupación, embargo o cualquier otra medida ejecutiva, precautoria en contra de EL DEUDOR; 2.4) Si la garantía constituida y/o ofrecida no se perfeccionara por cualquier causa, en la forma prevista o desmejoren aun sin culpa de EL DEUDOR; 3) Sí otro Acreedor, Persona Natural o Jurídica, el Ministerio Público o la Procuraduría General de la República entablare acción judicial en contra de EL DEUDOR, o bien si recayese embargo, secuestro o cualquier otra medida ejecutiva o precautoria sobre sus bienes o sobre el bien prendado en garantía del presente crédito o si el dominio de EL DEUDOR sobre dicho bien o bienes fuesen disputados en juicio. 4) Sí EL DEUDOR desvíe el destino del crédito para un fin distinto del convenido. En todo caso el uso o destino de los fondos podrá ser verificado por su ACREEDOR. 5) Sí el Ministerio Público, la Procuraduría General de la República o cualquier Persona Natural o Jurídica, ejerciera en contra de EL DEUDOR acción penal por la comisión de delitos que impliquen la imposición de penas de prisión y la privación de otros derechos; 6) Sí se venciere cualquier otro préstamo de EL DEUDOR, a favor de EL ACREEDOR y no fuere cancelado; 7) Sí EL DEUDOR se negara a informar a EL ACREEDOR sobre sus estados financieros, información de fuentes de sus recursos

correspondientes, de 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 cuerpos de leyes y Normativas correspondientes; 8) Sí EL DEUDOR hubiese proporcionado a EL ACREEDOR datos inexactos o falsos al solicitar el préstamo o en el transcurso del plazo del pago del mismo; 9) Sí por el respeto al derecho de terceros o por cualquier otra causa, no fuese inscrita la garantía hipotecaria que se constituirá o no fuere inscrita en el grado que le corresponde, aunque esto no le fuere imputable a EL DEUDOR; 10) Sí hubiere indicios de operaciones inusuales o sospechosas que induzcan a presumir la comisión del delito de Lavado de Dinero y de otras actividades ilícitas, incluidas las del terrorismo y la proliferación de Armas de Destrucción Masiva. **CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA (CENTRALES DE RIESGO, AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y ENVÍO DE INFORMACIÓN):** Con la finalidad de prevenir el sobreendeudamiento de nuestros clientes, EL ACREEDOR consultará la Central de Riesgo Privada autorizada por la SIBOIF que estime conveniente. - Para tales efectos de acuerdo con lo señalado en el artículo cuarenta y uno de la Ley 769, Ley de Fomento y Regulación de la Microfinanzas. Por lo que EL DEUDOR Y/O GARANTE autorizan contractualmente dicha consulta y el suministro de información positiva y negativa a las mismas, lo cual sustenta su récord crediticio, y en este mismo acto declara que la información que ha suministrado a EL ACREEDOR, en ocasión de la solicitud de crédito es verídica. Por su parte, EL ACREEDOR se compromete a utilizar responsablemente la información que reciba de EL DEUDOR. **CLÁUSULA DÉCIMA OCTAVA (GASTOS Y HONORARIOS LEGALES):** El DEUDOR ha convenido que asumirá el pago de lo siguiente: **Gastos Legales y/o notariales: a)** Gastos por elaboración del presente instrumento público: por EL DEUDOR pagará la suma de \_\_\_\_\_, o su equivalente en córdobas al tipo de cambio oficial, **b)** Gastos por elaboración de Dictamen Legal: EL DEUDOR pagará la suma de \_\_\_\_\_. **c)** En concepto de gastos de Inscripción de garantía Hipotecaria: El Arancel que establezca el Registro Público de Garantía Mobiliaria según el monto del contrato multiplicado por el uno por (1%) ciento. Estos gastos serán deducidos del monto del préstamo previo consentimiento del cliente del monto total del crédito al momento del desembolso, cobrado en un solo acto. **Honorarios Legales:** El DEUDOR reconoce y pagará en concepto de: **a)** Comisión por gestión de crédito en estado de mora: Cuando el crédito se encuentre en estado de mora y se realice el cobro a través de los Gestores de Cobranzas se pagará hasta el **5%** de comisión por atraso sobre el saldo adeudado, cuando la gestión se haga a través de abogados

por este cobro prejudicial pagará hasta un **10%** sobre el saldo adeudado. Así mismo, asumirá los costos generados por el acto previo al proceso que corresponde al Trámite de Mediación establecido en el Código Procesal Civil de Nicaragua. En caso de que se presente la Demanda judicial ante el Juez competente, EL DEUDOR reconocerá en concepto de Costas Legales el veinticinco por ciento (25.00 %) calculado sobre la suma demandada. Si este porcentaje no cubriese los gastos y honorarios efectuados por la recuperación del crédito se le elevara el mismo hasta cubrir su totalidad. **CLÁUSULA NOVENA: MODIFICACIONES AL CONTRATO:** Las partes contratantes acuerdan que toda modificación o adición al presente contrato, se realizara en estricta observancia a lo establecido en el artículo 16 de la Resolución CD-CONAMI-010-05MAR23-2021, Norma sobre Transparencia en las Operaciones de Microfinanzas, debiendo el ACREEDOR informar al CLIENTE de forma previa a la aplicación de la modificación o adición, lo siguiente: 1. Cuando se requiera implementar nuevos modelos de contratos, agregar nuevas cláusulas o reformas a las cláusulas existentes las cuales no afectan a los contratos vigentes. 2. Cuando existan cambios en un contrato activo vigente por adendum o cambio de las condiciones contractuales vigentes, siempre y cuando la posibilidad de dicha modificación se haya previsto expresamente en el respectivo contrato. Si las modificaciones implican la variación en el monto o la cantidad de cuotas a pagar por el usuario, la IFIM deberá entregar al cliente un nuevo y detallado cronograma de pago. **CLÁUSULA VIGESIMA (ACEPTACIÓN):** Los comparecientes manifiestan conjuntamente en el carácter en que han comparecido en este instrumento que aceptan todas las cláusulas de este Contrato en los términos y condiciones establecidas, así como las garantías otorgadas a favor de EL ACREEDOR, en particular la GARANTÍA HIPOTECARIA. Así se expresaron los comparecientes bien instruidos por mí el notario del alcance, objeto, valor y trascendencia legales de este acto de las cláusulas generales y especiales que contiene, las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas que en concreto se han hecho y que aseguran su validez y de advertir a las partes la necesidad de inscribir la Escritura en el Registro Público de la propiedad competente y leída que fue por mí el Notario la Escritura a los comparecientes quienes la encuentran conforme, aprueban, ratifican y firman conmigo el notario que doy fe de todo cuanto se ha relacionado.