

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO ____ (___): LINEA DE CREDITO, HIPOTECA, FIANZA SOLIDARIA Y ENDOSO DE POLIZA DE SEGURO.- En la Ciudad de Managua, a las ____ de la ____ del día ____ de ____ del año dos mil quince, **ANTE MI: JULIO CESAR CHEVEZ GUTIERREZ**, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, de este domicilio y residencia, debidamente autorizado por la Corte Suprema de Justicia para ejercer el Notariado durante un quinquenio que finaliza el día catorce de Noviembre del año dos mil dieciocho; comparecen los señores: **JULIO CESAR BLANDON DIAZ**, Licenciado en Administración de Empresas, del domicilio de “Los Altos”, Departamento de Masaya, de transito intencional por esta ciudad, con Cédula de Identidad Número: Dos cero uno guion dos cinco cero cinco cinco dos guion cero cero cero seis letra “G” (201–250552–0006G), el señor _____, _____, se identifica con Cédula de Identidad Número: _____ (_____), del domicilio _____, quien reside en la siguiente dirección: _____, ambos mayores de edad, casados. Doy fe de conocer personalmente a los comparecientes, de que a mi juicio tienen la capacidad civil necesaria para obligarse, contratar y en especial para suscribir este Contrato en el que comparecen de la siguiente manera: El primer compareciente Licenciado **JULIO CESAR BLANDON DIAZ**, comparece en nombre y representación de la Entidad Jurídica de este domicilio, **FINANCIA IFIM, SOCIEDAD ANONIMA**, Sociedad debidamente constituida, organizada y existente de conformidad con las Leyes Mercantiles de esta República, en calidad de Apoderado General de Administración, calidad y facultades que acredita con los siguientes atestados: **A)** Primer Testimonio de la Escritura Pública Número Tres (03) de Constitución Social y Estatutos, autorizada en ésta ciudad, a las diez de la mañana del día siete de Febrero del año dos mil trece, ante el Oficio de la Notario Esther Amalia Gómez Estrada, inscrita con el Número: Cuarenta y cuatro mil doscientos noventa guion B Cinco (**44,290–B5**); Páginas: Doscientos setenta y seis a la doscientos noventa y ocho (**276/298**), Tomo: Un mil doscientos trece guión B cinco (**1,213–B5**), Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; Primer Testimonio de la Escritura Pública Numero Uno (01).- Aclaración y Rectificación a Escritura Pública Número tres (03), Constitución de Sociedad Anónima, autorizada en esta Ciudad, a las cinco de la tarde del día veinte de Marzo del dos mil catorce ante el Oficio de la Notario Esther Amalia Gómez Estrada, inscrita con el Numero: veinticinco mil doscientos veintiuno guion B dos (**25.221–B2**); Tomo: ochocientos cuarenta y cinco guion B dos (**845–B2**); Paginas: ciento ochenta

y tres a la ciento ochenta y nueve (**183/189**), Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua y Testimonio Escritura Pública Numero Dos (02) Rectificación de Introducción de Escrituras, autorizada en la ciudad de Managua, a las ocho y treinta minutos de la mañana del día veintiuno de Mayo del año dos mil catorce, ante los oficios notariales de Esther Amalia Gómez Estrada, inscrita con el numero: veinticinco mil trescientos veinticuatro guion B dos (25,324-B2); Paginas: ciento dieciocho a la ciento veintidós (118/122); Tomo: ochocientos cuarenta y siete guion B dos (847-B2), Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **B) Resolución Numero: CD guion CONAMI GUION CERO VEINTIDOS GUION CERO TRES SEPT TREINTA GUION DOS MIL TRECE (CD-CONAMI-022-03SEPT30-2013)**, del Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI) de autorización de Registro de la Sociedad Financia IFIM, S.A., como Institución Financiera Intermediaria de Microfinanzas, publicada en el Diario oficial “La Gaceta” Número doscientos (201) del veintitrés de Octubre del dos mil trece. **C) Certificación de Inscripción** suscrita por la Presidenta Ejecutiva de la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI), Jim del Socorro Madriz López, a los veintiún días del mes de Noviembre del año dos mil trece, en la cual hace constar que la FINANCIA IFIM, SOCIEDAD ANONIMA se encuentra inscrita bajo Número: veintiséis (26); Folio: cincuenta y uno (51); Tomo: uno (I) del Libro de Registro de Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas (IFIM) que lleva la Dirección de Registros de IFIM de la CONAMI; **D) Poder General de Administración**, contenido en el primer Testimonio de la Escritura Pública Numero treinta y cinco (35), autorizada en la ciudad de Managua, a las tres y treinta minutos de la tarde del día veintinueve de Mayo del año dos mil trece, ante el Oficio del Notario Julio Cesar Chévez Gutiérrez, inscrito con el Numero: Cuarenta y tres mil setecientos ochenta y cinco (43,785); Paginas: ciento ochenta y tres a la ciento ochenta y siete (183/187); Tomo: Cuatrocientos setenta y tres (473) Libro Tercero de Poderes del Registro Público del Departamento de Managua. El señor _____ comparece en su propio nombre e interés y en representación de la Entidad Jurídica de este domicilio, _____, _____ Sociedad debidamente constituida, organizada y existente de conformidad con las Leyes Mercantiles de esta República, en calidad de _____ con facultades de Mandatario Generalísimo, calidad y facultades que acredita con los siguientes atestados: **A) Primer Testimonio de Escritura Publica** Número _____ (____) Constitución de Sociedad Anónima y Estatutos, autorizada en la ciudad de

_____, inscrita con el Numero: ____ (____); Pagina: ____ (____/____); Tomo: ____ (____); Libro Segundo de Sociedades y con el Numero: ____ (____); Pagina: ____ (____); Tomo: ____ (____) del Libro de Personas ambas del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de ____; b) Con Certificación de Acta número ____ que a continuación inserto: _____.- Doy fe de haber tenido la vista los documentos habilitantes, atrás relacionados, y de que estos confieren a los comparecientes **Julio Cesar Blandón Díaz** y _____ las facultades necesarias para otorgar este contrato y de que no contienen cláusulas que limiten o restrinjan sus facultades. Exponen ambos comparecientes y dicen, **PRIMERA: OBJETO, DENOMINACION Y CALIDADES DE LOS CONTRATANTES.**- Que han convenido en celebrar el presente contrato de Línea de Crédito Revolvente para capital de trabajo, regido por las cláusulas que adelante se establecen. Que la Sociedad **Financia IFIM, Sociedad Anónima**, representada por el Licenciado **Julio César Blandón Díaz**, en lo sucesivo y para los efectos de este contrato, se denominará indistinta o simplemente **“El Acreedor o FINANCIA IFIM”**, la Sociedad _____, representada por el señor _____, se denominará indistinta o simplemente **“La Deudora”** y el señor _____ en su carácter personal se denominará indistinta o simplemente **“El Fidor Solidario”**. Expone el Licenciado **Julio Cesar Blandón Díaz** en su expresado carácter y dice, **SEGUNDA: LINEA DE CREDITO REVOLVENTE.**- Que en nombre de su representada, **FINANCIA IFIM, S. A.** otorga a **La Deudora** una Línea de Crédito Revolvente hasta por la cantidad de _____ Córdoba (C\$ _____) equivalente a _____ Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ _____), tomando como factor de conversión la tasa de cambio oficial del día ____ de ____ del año dos mil ____ de _____ Córdoba (C\$_____). Los fondos de la presente Línea de Crédito serán destinados por **La Deudora** a _____ (capital de trabajo, importación de mercadería, etc.), obligándose en consecuencia **La Deudora**, a presentar los documentos requeridos por **FINANCIAIFIM** a fin de justificar que los fondos de la línea de crédito han sido usados exclusivamente para los fines convenidos. **TERCERA: RETIRO DE FONDOS. -** De acuerdo a criterio, disponibilidad y a las políticas vigentes de **FINANCIA IFIM** y en los montos que esta determine podrá **La Deudora** disponer de la Línea de Crédito Comercial Revolvente, mediante préstamos o desembolsos otorgados por **FINANCIA IFIM** a medida que lo requiera el normal desarrollo de inversiones objeto de este contrato. Cada desembolso o préstamo que en contra y a cargo de este contrato se girare le será otorgado a La Deudora una vez comprobada la

correcta inversión de los préstamos y desembolsos anteriores, por medio de los representantes, inspectores o delegados de **FINANCIA IFIM**. **El Acreedor** de acuerdo a su Metodología realizara periódicamente una evaluación de riesgo de la presente Línea de Crédito. Para mantener su vigencia, **La Deudora** deberá mantener una calificación igual o superior a la inicial. Para lo cual La Deudora está obligado a mantener actualizada la información financiera y fiscal. Los desembolsos que **FINANCIA IFIM** realice a **La Deudora**, serán documentados por medio de Pagares a la Orden y otros documentos, que se consideraran causales al presente contrato y cuyo producto se cargara a la cuenta en razón de esta línea de crédito concedida a **La Deudora**. Todos los documentos que se suscriban para acreditar los desembolsos por cuenta y a cargo de esta Línea de Crédito podrán hacer referencia de su inclusión dentro del mismo, se consideraran causales a este contrato y pasaran a formar parte del mismo. Los fondos desembolsados por **FINANCIA**, a **La Deudora**, no excederán en ningún caso de la cantidad de _____Córdobas (C\$ __) equivalentes a _____Dólares de los Estados Unidos de América (U\$ __), que el monto límite de esta Línea de Crédito. **CUARTA: PLAZO.** -El plazo de la presente Línea de Crédito será de _____ años (establecer el plazo otorgado por el comité de crédito), contados partir de la suscripción del presente contrato revisable anualmente. El Plazo de cada desembolso que se hiciere por cuenta y a cargo de esta Línea de Crédito Revolvente será de _____ meses, revisable trimestralmente. (Nota: cuando no se especifique el plazo o este se renueve automáticamente, se entenderá que el plazo es de 12 meses. Plazo máximo de la Línea 3 años) **QUINTA: DISMINUCIÓN, SUSPENSIÓN O CANCELACIÓN DE DESEMBOLSOS DE LA LINEA DE CREDITO:** La Línea de Crédito será revisable trimestralmente por el Comité de Crédito de **FINANCIA IFIM**, pudiendo en consecuencia cancelarse los desembolsos de más o nuevos fondos o prestamos como consecuencia de la revisión. **FINANCIA IFIM** podrá disminuir, suspender o cancelar los desembolsos de los fondos de la Línea de Crédito Revolvente aquí pactada en cualquier tiempo, de acuerdo a **Política de Evaluación de Riesgo:** **a)** Si El Deudor ha incurrido o incurre en incorrecciones o errores en sus informes a El Acreedor, o en los balances o estados financieros suministrados o que suministre a El Acreedor; **b)** No mantenga una calificación igual o superior a la inicial; **c)** Por disminución de las garantías otorgadas a su favor; siendo en consecuencia exigible de inmediato la totalidad de las obligaciones que en contra y a cargo de este contrato de Línea de Crédito se hubieren girado. Cuando la razón del cierre, disminución, o

suspensión del Contrato de Línea de Crédito Revolvente sea porque las garantías otorgadas a su favor han disminuido de valor o no constituyeren suficiente seguridad por cualquier causa, **FINANCIA IFIM**, podrá exigir garantías adicionales o dar por vencido el plazo del presente contrato de Línea de Crédito Revolvente, siendo exigible en consecuencia de inmediato las obligaciones que contra y a cargo de este contrato se hubieren girado.- Al vencimiento del plazo del presente contrato, independientemente de la causa que lo genere **El Deudor** se obliga a pagar a **FINANCIA IFIM** el saldo que esta última declare como pendiente de cancelación en virtud del desembolso de los fondos por cuenta y a cargo de este contrato.- **SEXTA: INTERESES.- 6.1.**

Tasa de Interés Corriente.-El interés que devengaran los fondos que reciba La Deudora por cuenta y cargo de la presente línea de crédito será del _____ por ciento (____%) anual sobre saldo. (**Tasa de Interés Corriente Variable:** Esta Línea de Crédito devengará una tasa de interés variable del _____ por ciento (____%) anual sobre saldos, revisable trimestralmente con referencia a la tasa de variabilidad **Libor o Prime Rate**, más los puntos porcentuales en que puede ser incrementada). La base para el cálculo de los intereses corrientes será de trescientos (360) días. En caso de modificación de la tasa de interés, esta deberá ser notificada a La Deudora con treinta días de anticipación. **6.2. Interés Moratorio:** En caso de mora, la que se producirá por el simple retardo de cualquier cuota, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial, La Deudora pagará a EL ACREEDOR un interés moratorio equivalente al incremento de un veinticinco por ciento (25%) del interés corriente pactado, sobre porción de capital en mora. El simple retraso en el pago de cualquier cuota producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento el vencimiento general del plazo del presente contrato, todo lo cual aceptan expresamente La Deudora y el Fiador(a) Solidario(a).**6.3. Formula o Calculo de los Intereses Moratorios:** Los intereses moratorios serán calculado utilizando la fórmula de un año de trescientos sesenta (360) días y sobre el número de días efectivamente transcurridos. **6.4. Pago Anticipado:** La Deudora podrá hacer pagos anticipados sin ninguna penalidad, lo que generará reducción de intereses. **6.5. Monto y Plazos de Aplicación de los Intereses:** Los intereses se pagarán mensualmente junto con el principal mediante cuotas niveladas y sucesivas y se devengaran desde el primer día de efectuado el desembolso. El monto del Principal y los intereses se indicará en el Resumen Informativo y en el Programa de cuota nivelada que se entregará a La Deudora y que pasará a formar parte integral de este contrato. Todos los pagos mensuales sobre

cada desembolso deberá realizarlos **La Deudora** a FINANCIA IFIM dentro de los primero tres días de cada mes, contados a partir de la fecha en que cada desembolso se realice. Si La Deudora no pagare en la fecha correspondiente, por esa sola omisión sin necesidad de requerimiento Judicial alguno o Extrajudicial, **FINANCIA IFIM**, puede dar por vencido el plazo estipulado por el resto del adeudo, siendo exigible en consecuencia la totalidad del mismo, con los intereses moratorios correspondientes. Para efecto de probar que La Deudora ha faltado al pago del principal o de los intereses en la forma anteriormente citada, lo que dará motivo para la demanda, la defiere en la promesa decisoria de **FINANCIA IFIM** o quien la represente a cualquier título. Que, para los efectos de la mora, esta operará con el simple retardo en el cumplimiento de pago o con el solo hecho de dar **FINANCIA IFIM** por vencido el Plazo, sin necesidad de requerimiento alguno judicial o extrajudicial. **SEPTIMA: COMISIONES, HONORARIOS Y CARGOS CONEXOS: 7.1.**

Comisión de Desembolso: La Deudora reconocerá y pagará a **FINANCIA IFIM** en concepto de Comisión por Desembolso, una suma equivalente al uno por ciento (1%) por cada desembolso de la Línea de Crédito. **7.2. Gastos Legales, Honorarios Notariales y Cobros Judiciales y Extrajudiciales.** Serán por cuenta de La Deudora los honorarios notariales por la protocolización de este contrato, equivalentes al Uno por ciento (1%) de la Línea de Crédito. Los gastos y honorarios en que incurra Financia Ifim, S.A. para el cobro judicial o extrajudicial por medio de Abogados u Oficinas de Cobros, en caso de incumplimiento de este contrato por su parte, serán del (porcentaje en letras) (___%). En caso de Mora El Deudor asume los gastos de cobranza tanto de Gestores y Funcionarios de FINANCIA IFIM como de Empresas de Gestión contratadas para tal fin. El deudor acepta que cualquier cargo que hubiere en tal concepto sea incorporado a su saldo deudor. **7.3. Cuota Seguro:** La cuota del Seguro de Vida Sobre Saldo Deudor y de Incendio y Otros Riesgos sobre la mercadería pignorada, será de _____ Córdoba (C\$_____) o su equivalente en moneda Dólar de los Estados Unidos de América al momento del efectivo pago e incorporado en el Cronograma o Plan de Pago de Cuota Nivelada Mensual. **OCTAVA:**

TASA DE COSTO EFECTIVA ANUAL: EL DEUDOR (A), reconoce a favor de EL ACREEDOR que la Tasa de Costo Efectiva Anual del Crédito (TCEA) es de (porcentaje en letras) (___%) efectivo anual, porcentaje que consolida en un solo valor la tasa de interés corriente, las comisiones, gastos y cargos conexos incluidos los seguros. **NOVENA: LUGAR Y FORMA DE PAGO:** El principal de los fondos, los intereses que genere y la cuota del Seguro, por cuenta y a cargo de la

presente Línea de Crédito, La Deudora(a) lo pague mediante _____ cuotas _____ (semanales, quincenales, mensuales, bimensuales, trimestral, semestral o anuales), consecutivas y sucesivas (niveladas o decrecientes), de principal más intereses y demás cargos financieros hasta su total cancelación, todo ello de conformidad con el cronograma de pagos contenido en el resumen informativo de la operación crediticia que La Deudora(a) declara haber recibido y que forma parte integrante como anexo al presente contrato, en el domicilio de FINANCIERÍA IFIM mediante cheque contra un Banco de Nicaragua o en efectivo o mediante depósito o transferencia de fondos u otros medios, a la Institución Bancaria y al número de cuenta que FINANCIERÍA IFIM decidiera, teniendo siempre que indicarlo por escrito a La Deudora(a). El pago del adeudo deberá efectuarse sin necesidad de cobro o requerimiento alguno de FINANCIERÍA IFIM, en la forma y tiempo convenido. Los pagos que La Deudora(a) deba realizar a Financiera Ifim serán sin deducción de ningún impuesto, contribución, cargo, Prestación Fiscal o Municipal o Tasa que deban pagarse en la República de Nicaragua, ya que se conviene expresamente y así lo acepta La Deudora que los mismos serán de su exclusiva cuenta. **DECIMA: IMPUTACIÓN DE PAGO:** Todos los pagos efectuados por La Deudora(a) se aplicarán primero a las comisiones y gastos que pudieran generarse conforme lo establecido en el contrato, segundo a los intereses moratorios que pudieran producirse; tercero a los intereses corrientes adeudados; y cuarto a la amortización del principal. **DECIMA PRIMERA: PAGOS ANTICIPADOS O EXTRAORDINARIOS.** -La Deudora, en cualquier momento, podrá efectuar pagos de forma anticipada sobre las cuotas futuras que deba pagar a El Acreedor. De la misma manera, La Deudora podrá cancelar total y anticipadamente el saldo de la deuda. En cualquiera de esos supuestos, La Deudora no podrá ser sujeta de ninguna penalidad por parte de El Acreedor y deberá pagar únicamente los intereses que se hubieren devengado a la fecha efectiva del pago. **DECIMASEGUNDA: MANTENIMIENTO DE VALOR. -** Es expresamente convenido por las partes que las sumas aquí expresadas en Córdobas mantendrán su valor con relación al Dólar de los Estados Unidos de América. En este caso si se produce una modificación en la tasa oficial de cambio del Córdoba con relación al Dólar, el monto de la obligación expresada en Córdobas deberá ajustarse en la misma proporción a la modificación operada. En todo caso, al momento del pago, se aplicará el tipo de cambio oficial del día, establecido por el Banco Central de Nicaragua. **DECIMA TERCERA: VENCIMIENTO ANTICIPADO.-** Los contratantes acuerdan que el Acreedor tendrá el derecho de dar por vencido

anticipadamente el plazo convenido, resolviéndose este contrato de mero derecho y siendo exigible de inmediato el pago de todo lo adeudado, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial, a lo cual renuncian La Deudora (a) y Fiador(a) Solidario(a), en cualquiera de los siguientes casos: **1)** Si La Deudora(a) incumple con el pago de una cuota en la fecha y forma establecidas; **2)** Si La Deudora(a) faltase al pago de cualquier otra obligación contraída en el presente instrumento; **3)** Si La Deudora(a) y/o Fiador(a) Solidario(a) hubieran suministrado información falsa o inexacta antes, en el momento o después de contraída la obligación; **4)** Si por el respeto al derecho de terceros o por cualquier otra causa, aún no imputable La Deudora(a) o a El Fiador(a) Solidario(a), la Hipoteca no fuese inscrita, o fuese inscrita con grado diferente en el respectivo Registro Público; Gravare nuevamente el bien hipotecado; **5)** Si La Deudora(a) y/o Fiador(a) Solidario(a) fueren demandados por cualquier causa y los Bienes dados en garantía fueran objeto de embargo, recayera anotación, u otra medida precautoria, o si el dominio sobre el bien dado en garantía, por cualquier motivo, fuese disputado en juicio **6)** Si el bien hipotecado sufriese daños o desmejoras o se encuentre en estado de abandono por parte de La Deudora(a) y/o el Fiador(a) Solidario(a) y por tanto disminuyese la garantía constituida por este instrumento por cualquier causa aunque no sea imputable a La Deudora(a) y/o Fiador(a) Solidario(a) de forma que su valor no cubriese el monto adeudado y La Deudora(a) no efectuase una amortización adecuada para que el saldo quede garantizado a juicio de El Acreedor o la sustituyere por otras que garanticen suficientemente la deuda; **7)** Si La Deudora(a) o El Fiador(a) es declarado en quiebra o concurso de acreedores o si se presenta una solicitud en contra de ellos en tales sentidos o ellos mismos solicitan una suspensión o moratoria oficial de pagos; **8)** Si La Deudora(a) y/o el Fiador(a) Solidario(a) vendiere, cediese, transfiriese o gravare a cualquier título a otra persona sin autorización de El Acreedor el bien dado en garantía **9)** Si La Deudora ha incurrido o incurre en incorrecciones o errores en sus informes a El Acreedor, o en los balances o estados financieros suministrados o que suministre a El Acreedor; **10)** Por la utilización de los fondos del préstamo en actividades distintas al objeto establecido en el presente contrato; **11)** Si La Deudora(a) y/o Fiador(a) Solidario(a) u otra persona con instrucciones de aquellos, impidiera a El Acreedor efectuar inspecciones periódicas a los bienes hipotecados **12)** Si “La Deudora”, faltare al cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley, o en la presente escritura, por uno o cualquiera de estos hechos, sin perjuicio de los demás derechos que le corresponden y a voluntad

de El Acreedor, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, El Acreedor podrá dar por vencido el plazo o plazos estipulados y exigir el pago de todo lo adeudado. La prueba de esos hechos, en su caso, se difiere en la promesa decisoria de El acreedor o su representante.

DECIMA CUARTA: RELACION DE DOMINIO.-Expone La Deudora(a) y dice que es dueño en dominio y posesión de un bien inmueble consistente en _____, ubicado en _____, con una extensión superficial de _____, comprendido dentro de los siguientes linderos: Norte: _____; Sur: _____; Este: _____; Oeste: _____, con las siguientes mejoras: _____. Comprueba su dominio con el Primer Testimonio de la Escritura Pública Numero: _____, autorizada en la Ciudad de _____, a las _____ de la _____ del día _____ de _____ del año _____ ante el Oficio del Notario _____, inscrita con el Numero: _____; Tomo: _____; Folio: _____; Asiento: _____, Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales, Libro de Propiedades del Registro Público del Departamento de _____.

DECIMA QUINTA:HIPOTECA.-Que para garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones contraídas en el presente contrato por **La Deudora**, constituye a favor de “**El Acreedor**”, la sociedad de este domicilio **FINANCIA IFIM, S.A., HIPOTECA DE PRIMER GRADO**, sobre el bien inmueble de su propiedad, ampliamente relacionado, descrito y deslindado en la cláusula que antecede, inscrito con el **Numero:_____; Tomo:_____;Folio:_____; Asiento:_____**, Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales, Libro de Propiedades del Registro Público del Departamento de Managua, hasta por la cantidad de _____ córdobas (C\$ _____) equivalentes a _____ Dólares de los Estados Unidos de América (U\$_____).

DECIMA SEXTA: POLIZA DE SEGURO, CESION Y ENDOSO. El Deudor se obliga asegurar contra todo riesgo, el inventario de bienes que otorga en garantía de pago de la Línea de Crédito autorizada en este escritura, debiendo adquirir esta póliza y la de Seguro de Vida de Saldo Deudor de forma inmediata a la suscripción y firma de este contrato, obligándose a designar en la póliza como beneficiario de dichos seguros a Financia Ifim, S.A. y entregarlas para su resguardo debidamente endosadas a favor de El Acreedor. En caso de no contratar El Deudor las Pólizas de Seguro a que se obliga, o de no mantenerlas vigentes durante el plazo de este contrato, previa explicación de las restricciones, obligaciones y derechos de la póliza, El Acreedor podrá contratar las Pólizas de Seguro por cuenta de El Deudor con la compañía aseguradora que la IFIM tiene convenio, que ofrece condiciones beneficiosas para sus usuarios, obligándose este a reembolsar a El Acreedor el valor pagado por la prima de dichas Pólizas, mediante una cuota

mensual de _____ Córdobas o su equivalente en Dólares al tipo de cambio oficial al momento del efectivo pago, la que será incorporada al Cronograma o Plan de Pago bajo el sistema de cuota nivelada, sin perjuicio del derecho del Deudor de suscribir de su espontanea voluntad la Póliza con las compañías aseguradoras que el estime conveniente o con la sugeridas por la IFIM. El Acreedor en un término no mayor de treinta días entregará al Deudor el comprobante de la adquisición de la Póliza de Seguro a favor del deudor y documento que respalde el cobro de la misma. (En caso de presentar El Deudor la póliza al momento de suscribir el contrato, se procederá de la Siguiete manera): El Deudor entrega en este acto al Acreedor Póliza emitida por _____ Número: _____, suscrita por _____, vigente a partir del día ___ de ___ del dos mil ___ hasta el día ___ de ___ del dos mil ____, establece como beneficiario a FINANCIA IFIM S.A., con las siguientes especificaciones de coberturas y riesgos: _____, con una suma asegurada de _____ Dólares (U\$ _____), debidamente endosada y cedida a favor de FINANCIA IFIM, S.A.- **DECIMA SEPTIMA: FIANZA SOLIDARIA.**- Expone el señor _____ y dice que se constituye en Fiador Solidario e incondicional y principal pagador de La Deudora, hasta por la cantidad de _____ **Córdobas (C\$___) equivalentes a _____ Dólares de los Estados Unidos de América (U\$___)**, para el cumplimiento de todas las obligaciones que de este contrato se deriven, y en especial que el pago o abono que reciba de FINANCIA IFIM en nada afecta esta solidaridad, y que esta Fianza no se extingue por el hecho de que FINANCIA IFIM conceda prorrogas o esperas, o porque sufra modificaciones el contrato cuyo cumplimiento garantiza, pues la presente fianza subsistirá, mientras el crédito no haya sido cancelado por principal e intereses, costas y gastos y que la aprobación expresa o tácita que de La Deudora a las cuentas presentadas por Financia surtirá sus efectos para los dos y que hacen suyas las renunciaciones que adelante se estipularan. **DECIMA OCTAVA: CONSERVACION DEL BIEN HIPOTECADO.**- La Deudora(a) se obliga a conservar los inmuebles hipotecados en buen estado y en las mejores condiciones para que no decaiga su valor. El Acreedor tiene derecho a inspeccionar los inmuebles cuando lo estime conveniente, establecer su estado y determinar si garantiza suficientemente las obligaciones contraídas por La Deudora. Si los inmuebles hipotecados sufrieran desmejoras o deterioros a juicio de El Acreedor, este podrá, a su entera discreción declarar de plazo vencido las obligaciones de La Deudora y exigir el pago inmediato de la obligación o exigir la ampliación de garantía. De igual manera La Deudora(a) se obliga

durante la vigencia de este contrato a no enajenar o gravar en todo o en parte el inmueble otorgado en garantía hipotecaria de primer grado, ni arrendar, constituir usufructos, ni servidumbre, sin el consentimiento expreso y por escrito de El Acreedor. Dicho consentimiento deberá ser otorgado en Escritura Pública. En caso de Incumplimiento El Acreedor podrá declarar de plazo vencido la obligación con reserva de las Acciones Penales a que diere lugar. **DECIMA NOVENA:**

RENUNCIAS Y OTROS PACTOS. “La Deudora(a) y/o Fiador(a) Solidario(a) aceptan que el crédito otorgado pueda ejecutarse en la vía judicial, y para efectos de determinar el saldo vencido de principal, intereses corrientes y moratorios, gastos judiciales y extrajudiciales y demás cargos derivados del incumplimiento de La Deudora(a), irrevocablemente aceptan la liquidación practicada por El Acreedor, mediante Estado de Cuenta Certificada por Contador Público Autorizado (CPA), ya que todos los documentos en relación al préstamo otorgado, tendrán merito ejecutivo y pleno valor probatorio en los juicios que se entablen. En caso de ventilarse alguna reclamación o acción derivada de este contrato por la vía judicial “**La Deudora y/o Fiador Solidario**” renuncian: **1)** Al derecho de gozar del plazo pactado en este instrumento cuando alguna persona natural o jurídica entablase ejecución en contra de ella, o cuando le promovieren cualquier acción prejudicial tendiente a ese objeto; **2)** De conformidad con la Ley Setecientos Sesenta y Nueve (769) Los requerimientos judiciales de pago dentro de cualquier juicio ejecutivo podrán ser efectuados por el Notario designado en el escrito de demanda; **3)** Corresponderá a FINANCIA IFIM de conformidad con el Artículo sesenta y ocho, inciso tercero, (Arto. 68 Inco. 3) de la Ley Setecientos Sesenta y Nueve (769) el derecho de designar depositarios de los bienes embargados y su remoción, quien lo designará por medio del Representante Legal o Apoderado Judicial; **4)** De conformidad con el artículo tres mil setecientos noventa (Art. 3790 C.) del Código Civil vigente de la República de Nicaragua, al trámite del Juicio Ejecutivo, para que en caso de Ejecución se proceda de conformidad con el Artículo Un Mil Ochocientos Veintinueve (1829 Pr.) del Código de Procedimiento Civil de la República de Nicaragua, y para efectos de determinar el justiprecio para sacar a subasta los bienes hipotecados se procederá a su valoración por peritos y en caso de que el monto adeudado exceda al valor real del bien, el acreedor podrá perseguir antes, simultáneamente o después otros bienes de La Deudora y/o los Fiadores sin perder su derecho preferente, sin que El Acreedor quede obligado en ningún caso aceptar en pago o en abono los bienes subastados, pudiendo hacerse las retasas de ley por falta de postores para una

segunda y tercera subasta como en los casos comunes del Juicio Ejecutivo Corriente, de conformidad con los artículos un mil setecientos setenta y siete y un mil setecientos setenta y ocho del Código de Procedimiento Civil de la República de Nicaragua (1777 –1778 Pr); **5)** Los carteles relacionados con la Subasta y Remate de los bienes podrá hacerse en un Diario de circulación nacional, con los mismos efectos de Publicación que en el Diario Oficial “La Gaceta”; **6)** Al derecho de indicar el Notario que deba autorizar cualquier instrumento que se otorgue en relación con el presente contrato, lo cual será derecho exclusivo de “El Acreedor” **7)** Al beneficio de cualquier ley dictada o por dictarse tendientes a conceder prorrogas o esperas, a reducir el tipo de intereses o a permitir el pago en plazos, formas, monedas o condiciones que no sean las aquí estipuladas; **8)** A cualquier ley moratoria vigente o que en lo sucesivo se promulgare y a cualquier ley que pueda alterar lo acordado en este instrumento; **9)** A las excepciones provenientes del caso fortuito o fuerza mayor, cuyos riesgos asume cuando éstos hubieren ocurrido por su culpa, dolo o negligencia, o estuviere constituido en mora, que no fuere motivada por sucesos que no hubieran podido preverse, o que, previstos, fueren inevitables. **VIGESIMA: ESTIPULACIONES**

ESPECIALES.- En relación con las obligaciones crediticias e Hipoteca constituida, se conviene:

1) que para los efectos de ejecución y de dar por vencido el plazo y acreditar el incumplimiento de “La Deudora y/o Fiadores Solidarios e Incondicionales Pagadores” con relación a las obligaciones contraídas en el presente instrumento público, especialmente las consignadas en la Cláusula de Vencimiento Anticipado, bastará la sola declaración que formule “El acreedor”, su representante o apoderado en el libelo de la demanda, **2)** Que en caso de ejecución “El acreedor” podrá reclamar los daños y perjuicios y los gastos y honorarios judiciales y extrajudiciales, diferidos a la promesa estimatoria de la misma; **3)** que en la ejecución o diligencias judiciales que se intentasen, el depositario de los bienes estará relevado de rendir fianza o garantía para el desempeño del cargo; **4)** La Deudora(a) y el Fiador Solidario(a) autorizan a El Acreedor para que, con previo y simple aviso que se le realice, pueda vender, ceder o endosar en garantía o en propiedad este crédito a favor de cualquier Institución que se dedique a la compra de cartera crediticia o a cualquiera de sus acreedores financieros y en este caso, se obliga a efectuar el pago al beneficiario o nuevo acreedor en el domicilio que se le informe en la ciudad de Managua, bastando para ello la notificación debidamente suscrita por “El Acreedor” y la presentación de los documentos de Cesión de Crédito respectivos; **5)** La Deudora(a) y el Fiador(a) Solidario(a)

autorizan a El Acreedor para que sin previo aviso pueda realizar los actos o contratos siguientes:

a) Consultar y verificar en cualquier momento su record crediticio y comercial en las Instituciones existentes para este fin. b) Suministrar su historial crediticio. c) Autoriza a el Acreedor para que informe, reporte o divulgue toda la información proporcionada a la Central de Riesgo Privada (CRP) previamente autorizada y regulada por la Superintendencia de Bancos y Otras Instituciones Financieras (SIBOIF), con el fin de que esta la administre de forma confidencial y la suministre a terceros que cuenten con el propósito permisible debido. **VIGESIMA PRIMERA: DERECHOS DE**

LA DEUDORA Y FIADOR O USUARIO: Sin perjuicio de cualquier otro derecho establecido en el presente Contrato, La Deudora(a) y el Fiador(a) Solidario(a), en sus caracteres de usuarios de una Institución Intermediaria de Microfinanzas, debidamente inscrita y autorizada conforme las Leyes de la República de Nicaragua, tendrán los siguientes derechos: **a)** Que cualquier acción judicial que se entable en su contra por parte de EL ACREEDOR ante el incumplimientos de las obligaciones derivadas del presente Contrato sea promovida ante el Juez de su domicilio con atención a las normas de cuantía y territorialidad aplicables; **b)** A presentar reclamos ante la Institución Financiera Intermediaria de Microfinanzas Acreedora ; **c)** A recibir respuestas oportunas y fundamentadas por incumplimiento a la Ley Número Setecientos Sesenta y Nueve (769), Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas, y a las disposiciones del presente Contrato; **d)** En correspondencia con el mismo derecho establecido a favor de EL ACREEDOR, estarán exentos de rendir fianza o cualquier otra garantía en aquellos procedimientos judiciales que la Ley prescriba esa obligación. **e)** A recibir toda la información relativa al otorgamiento de este contrato durante la vigencia del mismo. **f)** Cualquier otro derecho establecido en la Ley Número Setecientos Sesenta y Nueve (769), Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas, Normativas aplicables emitidas o que vayan a emitirse por el Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI) y/o en la Ley Número Ochoientos Cuarenta y Dos (842), Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias. **VIGESIMA**

SEGUNDA: OBLIGACIONES DE LA DEUDORA Y FIADOR. Sin perjuicio de cualquier otro derecho establecido en el presente Contrato, La Deudora(a) y el Fiador(a) Solidario(a), en sus caracteres de usuarios de una Institución Intermediaria de Microfinanzas, debidamente inscrita y autorizada conforme las Leyes de la República de Nicaragua, tendrán las siguientes obligaciones: **1)** Leer de previo el contrato a suscribir con FINANCIÁ IFIM, S.A.; **2)** Solicitar de previo cualquier

información con relación al contrato a suscribir; **3)** Actualizar cualquier cambio de información suministrada a FINANCIERÍA IFIM; **4)** Firmar cada documento de autorización, ampliación de información o demás derivados del contrato que está suscribiendo, de los que se le entregara copia al momento de sus suscripción; **5)** En caso de reclamo o impugnación de cargos deberá agotar la vía en primera instancia ante FINANCIERÍA IFIM y de no considerar la resolución emitida por FINANCIERÍA IFIM satisfactoria o a falta de respuesta de la misma, podrá recurrir ante la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI). **VIGESIMA TERCERA: DERECHOS Y**

OBLIGACIONES DEL ACREEDOR: Sin perjuicio de cualquier otro derecho establecido en el presente Contrato, El Acreedor tendrá los siguientes Derechos y Obligaciones: **1) El Acreedor** podrá negociar y acordar libremente las condiciones contractuales, siempre que no contravengan las disposiciones de la Ley Numero Setecientos Sesenta y Nueve (769), Ley de Promoción y Regulación de las Microfinanzas, la Normativa aplicable de la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI) y la ley Ochocientos Cuarenta y Dos (842) Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias; **2)** Promover y colocar a través de distintos medios de comunicación la información sobre sus servicios ofrecidos; **3)** Percibir las ganancias o utilidades por sus actividades económicas apegadas a las leyes correspondientes; **4)** Exigir a **La Deudora** el cumplimiento de los contratos celebrados; **5)** Aplicar las cláusula de vencimiento anticipado, de resolución o ejecución del contrato, cuando La Deudora no cumpla con las condiciones pactadas; **6)** Tener libre acceso a los órganos administrativos y judiciales; **7) El Acreedor** está obligado a contar con un servicio de atención al público, con información rápida y confiable sobre sus créditos y demás productos y servicios financieros, así como los procedimientos relativos a los mismos y mecanismos de resolución ante reclamos; **8) El Acreedor** deberá cerciorarse acerca de la capacidad y voluntad de pago y capacidad de endeudamiento de La Deudora, que le permita la recuperación del crédito; **9)** El Acreedor en caso de movimiento de efectivo, deberá cerciorarse de la licites del origen de los fondos; **10) El Acreedor** deberá entregar a La Deudora un instrumento de igual tenor al contrato suscrito; **11)** El Acreedor está obligado a tener un medio informativo electrónico que facilite a La Deudora realizar las consultas necesarias. **VIGESIMA**

CUARTA: EFECTOS DE ESTIPULACION NULA: Cualquier disposición contenida en este contrato que por cualquier causa sea o llegase a ser inválida o inaplicable, o bien, declarada nula por cualquier autoridad judicial o administrativa por estar en contra de las leyes de la República

de Nicaragua o cualquier otra causa, no afectará las demás disposiciones que mantendrán su pleno vigor y eficacia. **VIGESIMA QUINTA: MODIFICACIONES AL CONTRATO:** El presente contrato podrá ser modificado o reformado con la incorporación de nuevas cláusulas o con relación a las tasas de interés variable, cuando estas hayan sido pactadas, comisiones y/o costos de los contratos o variación en el monto o la cantidad de cuotas en cuyo caso deberá ser notificado a La Deudora(a) con treinta días de anticipación, entregando a La Deudora un nuevo y detallado Cronograma o Calendario de Pago. **VIGESIMASEXTA: DOCUMENTOS QUE FORMAN PARTE DE ESTE CONTRATO.-** Forman parte integral de este contrato los siguientes documentos: a) El Formulario Contractual; b) El Resumen Informativo; c) El Cronograma o Plan de Pago; d) Los Pagare o Letras de Cambio Causal que se suscriban como consecuencia de la utilización de la Línea de Crédito; e) Las Pólizas de Seguro endosadas y cedidas a favor de FINANCIÁ IFIM y f) cualquier otro documento relacionado o vinculado con el otorgamiento, suscripción, firma y ejecución de este contrato. **VIGESIMA SEPTIMA: ACEPTACIÓN.** -Los Señores: _____ y _____ en sus expresados caracteres dicen que aceptan todas y cada una de las obligaciones contenidas en el presente contrato, por su parte el Licenciado **Julio Cesar Blandón Díaz**, en representación de la sociedad de este domicilio **Financia IFIM, Sociedad Anónima**, Acepta para su representada en los términos relacionados todas las convenciones y estipulaciones que forman parte de este contrato. Así se expresaron los comparecientes, bien instruidos por mí el Notario acerca del objeto, valor, alcance y trascendencia legal de este acto, el de las cláusulas generales que aseguran la validez de este instrumento, el de las especiales que contiene, el de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas y de las que en concreto se hacen y sobre la necesidad de inscripción en el Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento correspondiente. Doy fe de haber tenido a la vista los siguientes documentos: a) Los documentos habilitantes y que acreditan la representación del Licenciado **Julio César Blandón Díaz**, b) El título de dominio de la propiedad inscrita con el **Número: ____; Tomo: ____; Folios: ____; Asiento: ____**, de la Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de ____; c) Certificado de Libertad de Gravamen; d) Historia Registral de la propiedad; e) Solvencia Municipal de la propiedad, la que insertaré en el primer testimonio que de la presente escritura libre. Léida por mí el Notario la presente Escritura a los otorgantes, la encuentran conforme aprueban, ratifican

en todas y cada una de sus partes sin hacerle modificación alguna y firman junto conmigo el Notario. Doy fe de todo lo relacionado.