

TESTIMONIO

ESCRITURA PUBLICA NUMERO (____) CONTRATO DE MUTUO GARANTIZADO CON GARANTÍA HIPOTECARIA -05- MIDECSA» – En la ciudad de Santo Tomás Chontales a las (indicar hora) del (indicar fecha). - Ante mí, _____, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, identificado con carné de la Corte Suprema de Justicia _____ (número), de este domicilio y residencia, autorizado para caratular por la EXCELENTÍSIMA CORTE SUPREMA DE JUSTICIA durante el quinquenio que expira el (_____). Comparecen los señores: (nombre completo del deudor) , (estado civil), (profesión y oficio), con (dirección del domicilio) con cedula de identidad («en letras»), (numero) actuando en su propio nombre e interés a quien en adelante se le denominará **EL DEUDOR Y JUANITA YURI ALFARO LOPEZ**, mayor de edad, nicaragüense, casada, contadora, del domicilio de Santo Tomás, con cédula de identidad número uno dos tres guion cero cinco cero cinco ocho uno guion cero cero cero uno T (123-050581-0001T), El suscrito Notario Público da fe de haber tenido a la vista las identificaciones de los comparecientes, quienes a mi juicio cuentan con la capacidad civil y legal necesaria para obligarse y contratar, en especial para suscribir el presente instrumento público en el que comparecen en las calidades siguientes: la compareciente **JUANITA YURI ALFARO LOPEZ** quien actúa en nombre y representación de Microfinanciera de Desarrollo Económico S.A. con nombre comercial **MIDECSA**, en su carácter de apoderado General de administración, sociedad que tiene su domicilio en la ciudad de Santo Tomás, departamento de Chontales, sociedad constituida, autorizada, y existente de conformidad a las Leyes de la República de Nicaragua lo que demuestra con los siguientes documentos: **A)** Testimonio de escritura pública número treinta y tres (33), CONTITUCION DE SOCIEDAD ANONIMA Y APROBACION DE ESTATUTOS, otorgada en la ciudad de Santo Tomás Chontales a las 10 en punto de la mañana del día del 15 de abril del 2024, ante los oficios notariales del Licenciado Sergio Miguel Arguello Pereyra, inscrita bajo el número MC-XHB9Q0 en asiento número uno (1), del registro público mercantil del departamento de Chontales en la ciudad de Juigalpa, a la una y quince de la tarde del día veinte de abril del año dos mil veinticuatro, **B)** MIDECSA, SOCIEDAD

ANONIMA esta Registrada en el Registro Nacional DE IMF de CONAMI (Comisión Nacional de Microfinanzas) Según Resolución del Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Microfinanzas "CONAMI", Resolución No. CD-CONAMI-051-02OCT31-2024, de fecha treinta y uno de Octubre del año dos mil veinticuatro, publicada en la Gaceta Diario Oficial número doscientos diecisiete (217), del día 31 de Octubre del 2024 **C)** Testimonio de Escritura Pública número Cuarenta (40) Poder General de Administración autorizado en la Ciudad de Managua , a las ocho de la mañana del día tres de mayo del año dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales del Licenciado Sergio Miguel Arguello Pereyra, la cual se encuentra debidamente inscrita bajo número MG-XHB9Q0 en asiento número cuatro (4) del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de Chontales; **D** inscrito ante la dirección general de Ingresos numero RUC J0310000453462 quien en adelante se denominara **EL ACREEDOR**, quienes han convenido en celebrar el presente **CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO** el que se registrá por las cláusulas que a continuación se expresan:

CLÁUSULA PRIMERA (OTORGAMIENTO DE CRÉDITO Y DESTINO): En este acto **EL ACREEDOR** otorga el presente crédito a **EL DEUDOR** por la cantidad de «monto en letras » Córdobas (**C\$«_____»**) , equivalentes según el tipo de cambio oficial del córdoba con respecto al dólar autorizado por el Banco Central de Nicaragua para este día siendo «_____» _____ dólares (**US\$«_____»**), el cual será destinado para (describir actividad)

CLÁUSULA SEGUNDA (TASA DE INTERÉS CORRIENTE Y MORATORIA): **EL DEUDOR GARANTE** reconoce a favor de **EL ACREEDOR** una tasa de interés corriente anual del «en letras » por ciento Anual («en números»%) sobre saldo de principal desde la fecha de desembolso hasta la total cancelación y reconocerá un Interés Moratorio equivalente a la cuarta parte del interés corriente anual correspondiente al (en letras) (en números%), aplicable a la porción del capital en mora desde su fecha de vencimiento hasta su efectivo pago. El presente crédito, estará sujeto a una Tasa Fija de Interés Corriente Anual.

CLAUSULA TERCERA (CARGOS CONEXOS): EL DEUDOR reembolsara a **MIDECSA** o pagara directamente al notario los siguientes cargos relacionados a la inscripción y liberación de hipoteca **a)** Gastos relacionados a la elaboración del contrato, y gestiones para el proceso de inscripción ante el registro de la propiedad por un monto de C\$ 2,000.00 (dos mil córdobas netos) **b)** Un importe del 1% (uno por ciento calculado sobre el importe desembolsado el cual se paga al registro de la propiedad como tasa de inscripción de hipoteca. **c)** Costos por liberación de hipoteca cuando el crédito este cancelado, el cual es el equivalente al 0.03% calculado sobre el monto del préstamo, este importe se paga al registro de la propiedad como tasa de liberación de hipoteca.

CLÁUSULA CUARTA (PERIODO DE VIGENCIA, PLAZO Y MONTO DE LAS CUOTAS): Este contrato tendrá un plazo de « ____ » meses, contados desde ____, ____, del año dos mil ____ venciéndose el ____, ____, ____ **EL DEUDOR** se obliga pagar al acreedor, la cantidad de _____ (C\$) en cuotas de « _____ » córdobas « ____ » que incluye intereses (mensuales, trimestrales, semestrales) y pagos del principal en cuotas (semestrales, anuales, al finalizar) la cual esta conformada por capital, intereses y mantenimiento de valor, en el plazo antes relacionado en cuotas _____ siendo la primera cuota e inicio de pago en fecha «____,____,____» la última cuota con fecha de finalización el ____, ____, ____ debiendo quedar totalmente cancelada la obligación, en la fecha señalada como fecha de finalización, las fechas de pagos de las cuotas serán indicadas en el plan de pago, en caso de que las fechas de pago de intereses sean días inhábiles, feriados o domingos, los pagos se realizaran el día hábil inmediato posterior. **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.

CLÁUSULA QUINTA (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 la casa matriz, de MIDECSA SOCIEDAD ANÓNIMA, ubicada en Barrio Jaime lazo de Banco la FISE 2 cuadras al Sur. Municipio de

Santo Tomas departamento de Chontales **b)** Directamente en las cuentas bancarias de **EL ACREEDOR**. **c)** Los pagos podrán realizarse en dinero en efectivo, cheque, transferencias interbancarias, en la moneda de curso legal. 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**.

CLÁUSULA SÉXTA (TASA DE COSTO EFECTIVA ANUAL O TCEA: EL DEUDOR reconoce a favor del **ACREEDOR** que el costo total del crédito es de «_____» por ciento («_____»%). Porcentaje que consolida en un solo valor la tasa de interés corriente, gastos y los cargos conexos.

CLÁUSULA SEPTIMA (MANTENIMIENTO DE VALOR Y MONEDA DE REFERENCIA): Conforme a 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.

CLÁUSULA OCTAVA: 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 pudieran proceder conforme a lo estipulado en este contrato **4)** Intereses corrientes adeudados **5)** Amortización al principal,

CLÁUSULA NOVENA : CONSTITUCION DE HIPOTECARIA Que para garantizar el fiel cumplimiento de las obligaciones emanadas del presente contrato, principales y accesorias, El (los) Señor (es)_____ se constituye(n) en GARANTE (S) HIPOTECARIO y Manifiesta el Señor(a) _____, Que es dueño(a) en dominio y posesión del siguiente bien: una propiedad con sus mejoras presentes y futuras, ubicada en la comunidad de _____ municipio de _____ la que mide _____ metros de ancho (_____), con los linderos, NORTE: _____ SUR: _____ ESTE: _____ OESTE: _____ **E INSCRITO BAJO EL NUMERO** _____ (_____), **ASIENTO PRIMERO (1), FOLIO** _____ (____) Y _____

(____), **TOMO** _____ (____) , sección derechos reales, _____lo que me demuestra conforme Testimonio de Escritura Numero: _____ (____). Autorizado en la ciudad de _____, departamento de Chontales, a las _____ de la mañana del día _____ de mes _____ del año dos mil _____. Ante los oficios notariales: _____. Más adición de Escritura Pública Número Setenta y Cinco (____). Autorizada en la ciudad de _____ departamento de _____, a las ____ de la mañana del día _____ de abril del año dos mil _____. Ante los oficios notariales: _____ inscrita bajo el numero _____ (____), **ASIENTO PRIMERO (1), FOLIO** (____), TOMO _____, sección derechos reales, Chontales, _____ Derechos sobre el (los) bien (es) que declara haber adquirido legalmente, en razón de lo cual dicho (s) bien (es) está (n) en su posesión en buen estado, lo que fue comprobado por el Promotor designado por el ACREEDOR, habiendo tenido a la vista Libertad de Gravamen, del bien inmueble relacionado, emitida por el Registro Publico de la propiedad Chontales con (datos registrales) por la que constituye Garantía hipotecaria de: (PRIMER GRADO)sobre el mismo para garantizar el saldo que pudiera resultar de este adeudo conforme las condiciones contenidas en este contrato.

CLÁUSULA DÉCIMA 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 éste 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 éste le requiera para realizarlas inspecciones, avalúos y demás controles que considere necesario para garantizarle el cumplimiento de las obligaciones contraídas; **i)** Comunicar, por escrito y en forma oportuna, a **la ACREEDORA** 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.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA DERECHOS DE 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 **MIDECSA** y a recibir respuesta oportuna, fundamentada, comprensible e integral sobre los mismos; **d)** A ser atendido ante la sucursal de **EL ACREEDOR** en donde suscribió 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 **EL ACREEDOR** o en los casos que **EL DEUDOR y/o FIADOR** se encuentre en desacuerdo con la respuesta a su reclamo emitida por **EL ACREEDOR**; **g)** 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 contradicciones entre las cláusulas de los contratos de microcréditos, prevalecerá la condición más beneficiosa para **EL DEUDOR**; **h)** A realizar el pago de forma anticipada, ya sea parcial o total, sin ninguna penalidad,

reduciendo intereses generados al día de pago; **i)** 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 seis de la tarde de lunes a viernes y los días sábado de siete de la mañana a dos de la tarde; **j)** A ser notificado cuando **EL ACREEDOR** permute o ceda el crédito; **k)** Derecho de rescisión del contrato en caso de que **EL ACREEDOR** no cumpla con el desembolso del monto aprobado; **l)** **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; **m)** Las establecidas en la Ley N° 842, Ley de Protección de los Derechos de las personas Consumidoras y Usuarías; **n)** Otras que **EL ACREEDOR** considere respetando lo dispuesto en las leyes que rigen la materia.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA 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 del a **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 fecha 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 resulten intimidatorios; **m)** Respecto a 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 seis de la tarde de lunes a viernes y los días sábado de siete de la mañana a 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**; **n)** Proteger los datos personales de **EL DEUDOR** **o)** Entregar a **EL DEUDOR** copia del contrato en el momento de la firma, ; **p)** Brindar a **EL DEUDOR** toda la información que estos soliciten de manera previa a la celebración de cualquier contrato y responder todas las consultas que tengan **EL DEUDOR** 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 formalizó 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** en el caso de incumplir el pago del crédito en la fecha establecida; **t)** a informar al **DEUDOR** 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. **t)** Otras que **EL ACREEDOR** considere respetando lo dispuesto en las leyes que rigen la materia.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA PERMUTA O CESIÓN DE CRÉDITOS: **EL ACREEDOR** podrá **PERMUTAR O CEDER** el crédito y sus garantías, sin necesidad de autorización del **EL DEUDOR, 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 CUARTA (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 **MIDECSA SOCIEDAD ANÓNIMA**; **B)** **EL DEUDOR** y **EL GARANTE**, sin perjuicio de los derechos que le(s) asistan bajo la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias, renuncia(n) al requerimiento para incurrir en mora, la que se operará sin necesidad de notificación o requerimiento alguno judicial o extrajudicial, por el simple vencimiento del pago de una cuota. **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 **MIDECSA SOCIEDAD ANÓNIMA** a su elección tenga como vencido el plazo del préstamo.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA (VENCIMIENTO ANTICIPADO): El presente contrato podrá ser declarado como vencido, por parte del Acreedor, **a)** cuando el Deudor incumpla con el pago de una sola de las cuotas del crédito objeto del presente contrato, o bien cuando el Deudor o el Fiador Solidario incumplan cualesquiera de las obligaciones asumidas en razón del presente contrato **b)** cualquier circunstancia que debilite la situación financiera y la capacidad de pago de parte de **EL DEUDOR**; **c)** si hubiere indicios de operaciones inusuales o sospechosas que induzcan a presumir la comisión del delito de Lavado de Dinero y de otras actividades ilícitas, incluida la del terrorismo; **d)** si el Ministerio Público, o la Procuraduría General de la República u otra persona natural o jurídica ejerciere en contra de **EL DEUDOR** acción(es) penal(es) por la comisión de delito(s) que implique(n) la imposición de penas de prisión y la privación de otros derechos. **e)** Si no usare el préstamo a los fines que destina. En todo caso el uso o destino de los fondos podrá ser verificado por **EL ACREEDOR**; **EL DEUDOR** podrá pagar de forma anticipada, ya sea de forma parcial o total sin ninguna penalidad, reduciendo los intereses generados al día de pago.

CLÁUSULA DÉCIMA SEXTA CENTRALES DE RIESGO, AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y ENVÍO DE INFORMACIÓN: Con la finalidad de prevenir el sobreendeudamiento de nuestros clientes, Microfinanciera de Desarrollo

Económico Sociedad Anónima,(MIDECSA) consultará la Central de Riesgo Privada autorizada por la SIBOIF que estime conveniente para tales efectos de acuerdo a 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 autoriza 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 LOS DEUDORES.

CLÁUSULA DÉCIMA SEPTIMA GASTOS Y HONORARIOS LEGALES: 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 %) 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.

CLAUSULA DÉCIMA OCTAVA ACEPTACIÓN Que en el carácter con que comparecen aceptan los términos y condiciones, obligaciones y estipulaciones contenidas en las cláusulas precedentes, así como las garantía otorgadas a favor de EL ACREEDOR, en particular la hipoteca, y fianza solidaria e incondicional.- El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista: a) Título de dominio de la propiedad hipotecada por medios del presente instrumento público; b) Certificación emitida por _____, del Registro Público de la Propiedad del Departamento de _____, con fecha _____, que indica que la propiedad hipotecada por medio del presente instrumento público se encuentra libre de todo tipo de gravamen o anotación; c) Solvencia Municipal emitida por _____, con fecha _____, la cual indica que la propiedad hipotecada se encuentra al día en el pago de los impuestos Así se expresaron los comparecientes bien instruido por mí, el Notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto; de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas. Y leída que fue por mí, el Notario,

íntegramente la presente Escritura al compareciente, la encontró conforme, aprobó, ratificó y firmó conmigo, el Notario, que doy fe de lo relacionado.