

TESTIMONIO

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO DOSCIENTOS TREINTA Y DOS (Nº 232). CONTRATO DE MUTUO PARA CREDITO PERSONAL CON GARANTIA HIPOTECARIA. En la Ciudad de Managua a las dos de la tarde del día quince de Noviembre del año dos mil diecinueve; **Ante mí: RAMIRO RUIZ LOPEZ**, abogado y Notaria Público de la República de Nicaragua, con domicilio y residencia en esta ciudad capital, debidamente autorizada para cartular por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, durante el quinquenio que finaliza el día ocho de febrero del año dos mil veintidós, comparecen los señores: **GABRIELA ABIGAIL GARCIA GARCIA**, mayor de edad, casada, licenciada en contabilidad pública y finanzas, de este domicilio, identificada con cédula de identidad cero, cero, uno, guion, dos, dos, uno, uno, ocho, dos, guion, cero, cero, uno, ocho, L. (001-221182-0018L), quien actúa en nombre y representación de **CONSULTORES FINANCIEROS, S.A. (CONFIANSA)**: a) Sociedad constituida por Escritura Pública número Trescientos Noventa y Dos (392), de Constitución de Sociedad Anónima, autorizada en esta ciudad a las doce meridianas del diecinueve de Diciembre del año Dos mil, otorgada ante los oficios notariales del Doctor **LUIS ANTONIO GONZÁLEZ CALERO**, cuyo testimonio se encuentra inscrito bajo el número un mil sesenta y cinco (1,065), páginas de la cuatrocientos tres a la cuatrocientos nueve (403/409), Tomo: treinta y cinco (35), Libro: segundo (II) de sociedades; y en asiento Número: Cinco mil cuatrocientos trece (5,413), páginas de la doscientos ocho a la doscientos nueve (208 / 209); Tomo: trece (XIII); Libro de personas, ambos del Registro Público Mercantil del Departamento de Masaya. b) Dicha Sociedad se encuentra debidamente Registrada en la CONAMI, de conformidad a la Resolución Número CD, guión, CONAMI, guión, cero, cero, ocho, guión, cero, cuatro, NOV, dos, uno, guión, dos, cero, uno, dos (No. CD- CONAMI-008-04NOV21-2012), de veintiuno de noviembre de dos mil doce. Acredito mi representación como Apoderado General de Administración de **CONFIANSA** con Testimonio de Escritura Pública veinticuatro (24). Poder General de Administración, otorgado en la ciudad de Managua, a las diez y treinta minutos de la tarde del catorce de febrero del dos mil veintitrés, ante los oficios notariales de María Elena Sánchez Cerna, el cual se encuentra inscrito así: Asiento Número: veinticinco (25); Tipo de registro mercantil, Registro Público de la Propiedad del Departamento de Managua; en adelante **“EL ACREEDOR”**, y **Estado civil , Profesión u Oficio : , (Dirección del Domicilio), con documento de identidad número: (en letras)**

(**guarismo**), actuando en su propio nombre e interés, en adelante “**EI DEUDOR**”; hemos convenido en celebrar el presente contrato de Escritura Pública (Nº 232) **CONTRATO DE MUTUO PARA CREDITO PERSONAL CON GARANTIA HIPOTECARIA**, el que se registrará por las cláusulas que a continuación se expresan. **CLÁUSULA PRIMERA: OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO Y DESTINO:** En este acto **EL ACREEDOR** otorga el presente crédito a **EL DEUDOR** por la cantidad de (Cantidad en Letras) (Guarismo) 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 (cantidad en Letras) Dólares (Guarismo), el cual será destinado para (describir actividad). **CLÁUSULA SEGUNDA: TASA DE INTERÉS CORRIENTE Y MORATORIA: EL DEUDOR**, reconoce a favor de **EL ACREEDOR** una tasa de interés corriente del (porcentaje en letras) (_____%) Anual sobre saldo de Principal desde la fecha del desembolso hasta la total cancelación y reconocerá un Interés Moratorio del (porcentaje en letras) (_____%) Anual, calculada sobre Saldo de Capital Vencido, desde su fecha de vencimiento hasta el efectivo pago. Tipo de Tasa: El presente crédito, estará sujeto a una Tasa Fija de Interés Corriente Anual. **CLÁUSULA TERCERA: COMISIONES, GASTOS Y CARGOS CONEXOS:** a) Comisión por desembolso: **EL DEUDOR** reconoce que pagará la cantidad del dos por ciento (5%) del monto de principal, en concepto de comisión por desembolso, que corresponde a las erogaciones necesarias para realizar los trámites del desembolso del monto de dinero otorgado **al DEUDOR**, es decir, papelería, gastos de administración, materiales y recursos humanos involucrado en el proceso de desembolso, comisión que podrá ser pagada por el usuario o incluida en el financiamiento.- b) Comisión por asesoría: **EL DEUDOR** reconoce que pagará la cantidad del dos por ciento (2%) del monto de principal, en concepto de comisión por asesoría, en atención a las erogaciones necesarias para realizar la charla que se le brinda al cliente al momento del desembolso, donde se explican comisiones, costos, riesgos, responsabilidades, derechos, y canales de comunicación ante quejas; comisión que podrá ser pagada por el usuario o incluida en el financiamiento.- **c) Así mismo EL DEUDOR reconoce y pagará a EL ACREEDOR la cantidad de córdobas (C\$) por los siguientes gastos y según el desglose que se señala a continuación: arancel de inscripción de la garantía hipotecaria que se otorga a través del presente instrumento (C\$), pago de la elaboración de la escritura de cancelación de la hipoteca..... (C\$),** **CLÁUSULA CUARTA: PERIODO DE VIGENCIA, PLAZO Y MONTO DE LAS CUOTAS:** Este contrato tendrá un plazo de (En letras, definir el período de pago convenido) contados del año dos mil (en letras), venciéndose el (fecha en letras), 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 (suma de las cuotas, monto en letras) (monto en números), en cuotas de (monto de las cuotas) (moneda de la cuota), la cual está conformada por: abonos de capital, intereses y mantenimiento de valor, en el plazo antes relacionado, en cuotas (indicar: semanales, quincenales o mensuales), los días (días de pago), iniciando el día (Fecha inicio de pago), y finalizando el día (Fecha de Fin de pago), debiendo quedar totalmente cancelada la obligación en la fecha señalada como “fecha de finalización”- Fecha de Pago: Las fechas de pago de las cuotas, serán las indicadas en el Cronograma o Plan de pago. En caso de que las Fechas de pago de Intereses sean días inhábiles, días feriados, o domingos, los pagos se realizarán 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 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 cualquiera de las oficinas de CONFIANSA. **b)** Directamente en las cuentas bancarias de **EL ACREEDOR**. **c)** En cualquier punto de pago que Confiansa designe. Los pagos podrán realizarse en dinero en efectivo, cheque, transferencias interbancarias, en la moneda de curso legal. **CLÁUSULA SEXTA: 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. **CLÁUSULA SÉPTIMA: TASA DE COSTO EFECTIVO ANUAL O TCEA: EL DEUDOR** reconoce a favor de **EL ACREEDOR** que la tasa de costo efectivo anual del crédito es de (), de acuerdo a lo establecido en la **resolución No. CD-CONAMI-010-05MAR23-2021**, Norma sobre Transparencia en las Operaciones de Microfinanzas, artículos 3, 10 y 32. **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 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 NOVENA: GARANTÍA HIPOTECARIA:** El Señor (Nombre completo del Garante Hipotecario), manifiesta que: 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. **CLÁUSULA DECIMA: OBLIGACIONES DEL DEUDOR:** **a)** Realizar los pagos en el tiempo, modo y condiciones contenidas 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 lo pignorado (otorgados en garantía hipotecaria) pudiendo usarlos sin menoscabo de su valor, estando obligados a realizar por su cuenta los trabajos de mantenimiento, conservación y reparación y tendrá respecto al bien pignorado, los deberes y responsabilidades de los depositarios; **e)** Informar por escrito a **EL ACREEDOR** cualquier desmerito, desmejoras, perjuicio o daños que pudiere ocurrirle al bien pignorado, 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 hipotecaria; **g)** No celebrar cualquier otro contrato de garantía hipotecaria sobre los bienes antes pignorados; **h)** Informar por escrito o dar aviso a **EL ACREEDOR** de cualquier cambio que se produjeren 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; **i)** Presentar a **EL ACREEDOR** toda la información que éste le requiera para realizar las inspecciones, avalúos y demás controles que se considere necesario para garantizarle el cumplimiento de las obligaciones contraídas; **j)** Comunicar, por escrito y de forma oportuna, a **LA ACREEDORA** cualquier cambio en su domicilio; **k)** 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; **l)** Otras que **EL ACREEDOR** considere respetando lo dispuesto en las leyes que rigen la materia. **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: DERECHOS DEL DEUDOR:** **a)** A elegir libremente la modalidad y condiciones del microcrédito que ofrezca la IFIM 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 CONFIANSA 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 la IFIM o en los casos que **EL DEUDOR** se encuentren en desacuerdo con la respuesta a su reclamo emitida por la IFIM; **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 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 la que se refiere el literal g anterior , la cual deberá ser realizada con una anticipación no menor a sesenta (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 tasa 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 beneficiosas 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 siete de la mañana y las seis de la tarde, de lunes a viernes y los días sábados de siete de la mañana y 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)** Las establecidas en la Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias; **o)** 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 de **EL DEUDOR**, proporcionándoles 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 IFIM, 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 y la 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, sólo se podrán contactar a **EL DEUDOR** entre las siete de la mañana y las seis de la tarde, de lunes a viernes y los días sábados de siete de la mañana y 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**; **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, firmados por las partes cuando estos se traten de: Cancelaciones de Contratos, Liberaciones de hipotecas; **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 a **EL 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 detallada 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)** Otras que **EL ACREEDOR** considere respetando lo dispuesto en las leyes que rigen la materia. **CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: PERMUTA O CESIÓN DE CRÉDITOS:** **EI ACREEDOR** podrá PERMUTAR o CEDER el crédito y sus garantías, sin necesidad de autorización de parte de **EL DEUDOR**,

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 contrato. **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: VENCIMIENTO ANTICIPADO:** El presente contrato podrá ser declarado como vencido, por parte del Acreedor, cuando el Deudor incumpla con el pago de una sola de las cuotas del crédito objeto del presente contrato, o bien cuando el Deudor incumpla cualesquiera de las obligaciones asumidas en razón del presente contrato. **CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: CENTRALES DE RIESGOS, AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y ENVÍO DE INFORMACIÓN:** Con la finalidad de prevenir el sobreendeudamiento de nuestros clientes, CONFIANSA consultará la(s) central(es) de riesgo privadas autorizadas por la SIBOIF que estime conveniente para tales efectos, cumpliendo con lo establecido en el artículo cuarenta y uno (41) de la Ley 769, Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas. Por lo que **EL DEUDOR**, autoriza y conviene contractualmente dicha consulta y el suministro de información positiva y negativa a las mismas, lo cual sustenta su record crediticio; y en este mismo acto declara que la información que ha suministrado a **EL ACREEDOR**, en ocasión de la solicitud de crédito y/o de la celebración de este contrato, es verídica. Por su parte **EL ACREEDOR** se compromete a utilizar responsablemente la información que reciba de **EL DEUDOR**. **CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: GASTOS Y HONORARIOS LEGALES: EL DEUDOR**, se obliga al pago los honorarios del 20% (veinte por ciento) sobre el saldo en mora para créditos de 90 a 180 de rango de antigüedad, y 30% (treinta por ciento) sobre el saldo en mora para créditos mayores a 180 días de atraso, como recargo por COBRANZA que realicen los Gestores de Cobro o Abogado Litigante contratado por **EL ACREEDOR**; se le sumarán todo gasto en el que se incurra por la recuperación de crédito. En caso de que se presente la demanda judicial ante el Juez Competente, **EL DEUDOR** reconocerá en concepto de costas legales, el 25% (veinticinco por ciento) sobre la suma demandada; en el caso que este porcentaje no cubriese los gastos y honorarios efectuados por la recuperación del crédito, se elevará el mismo hasta cubrir su **totalidad**.

CLÁUSULA DÉCIMO SEPTIMA: ACEPTACIÓN: Las partes contratantes, es decir, **EL ACREEDOR** y **EL DEUDOR**, en señal de aceptación de las obligaciones y estipulaciones contenidas en las cláusulas precedentes, así como, de las garantías otorgadas a favor de EL ACREEDOR, en particular la Hipoteca constituida en el presente contrato, firmamos en la ciudad de (nombre de la ciudad), (Departamento de XXXXX), en dos tantos de un mismo tenor y fuerza probatoria, a los (XX) días del mes de (XXXXXXX) de dos mil (XXXX).

GABRIELA ABIGAIL GARCIA GARCIA

EN REPRESENTACION DE CONFIANSA

DEUDOR