

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO * (**). COMPRA VENTA DE BIEN INMUEBLE Y CONTRATO**

DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA. En la ciudad de *****, República de Nicaragua,

a las ***** de la ***** del día ***** de ***** del año dos mil *****. **ANTE MI:** *****, Abogado y Notario

Público de la República de Nicaragua, con domicilio y residencia en esta ciudad, debidamente

autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para cartular durante un quinquenio que

vence el día ***** de ***** del año ***** , comparecen los señores: *****, (agregar generales de ley),

quien se identifica con cédula de identidad nicaragüense número ***** (****); *****,(agregar

generales de ley), quién se identifica con cédula de identidad nicaragüense número ***** (*****), y

*****, (agregar generales de ley), quién se identifica con cédula de identidad nicaragüense número

***** (*****), todos mayores de edad, a quienes doy fe de conocer personalmente y que tienen a mi

juicio plena y perfecta capacidad legal necesaria para contratar y obligarse en especial para el

otorgamiento de este acto y quiénes actúan de la siguiente manera: El compareciente ***** actúa

en su propio nombre y representación. El compareciente ***** acciona en nombre y representación

en su carácter de Apoderado General de Administración con facultades suficientes, de la sociedad

denominada: **"BANCO DE AMÉRICA CENTRAL, S. A. (BAC)"**, la cual es una sociedad

debidamente constituida y organizada de conformidad con las Leyes de la República de Nicaragua,

con domicilio legal en la ciudad de Managua. Acredita su representación con los siguientes

documentos: **a)** Testimonio de la escritura pública número uno (1), autorizada en esta ciudad, a las

tres y treinta minutos de la tarde del treinta de Septiembre de mil novecientos noventa y uno, ante

los oficios notariales del Doctor Joaquín Cuadra Chamorro, e inscrita con Número: Catorce mil

cuatrocientos cincuenta y ocho (14,458), Páginas: Ciento doce a ciento treinta y cuatro (112/134);

Tomo: Seiscientos ochenta y cuatro (684), del Libro Segundo (Sociedades) y con el Número:

Cuarenta y ocho mil sesenta y siete guión "A" (48,067-A); Páginas De la ciento sesenta y tres a

ciento sesenta y cinco (163/165); del Tomo: Ciento dieciocho guión "A" (118-A), del Libro de

Personas; ambos del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua; **b)** Certificación

de acta número uno (1) de Junta General de Accionistas Totalitaria, en virtud de la cual se emiten

sus estatutos, llevada a efecto en esta ciudad a las cinco y treinta minutos de la tarde del treinta de

Septiembre de mil novecientos noventa y uno, según certificación extendida por el notario público

y secretario Ad Hoc, Doctor Joaquín Cuadra Chamorro de la Asamblea General de Accionistas de

dicha sociedad e inscrita con el Número: Catorce mil cuatrocientos cincuenta y nueve (14,459),

Páginas: De la ciento treinta y cuatro a ciento sesenta y uno (134/161) del Tomo: Seiscientos ochenta y cuatro (684) del Libro Segundo de Sociedades del Registro Público Mercantil de este Departamento y c) Testimonio de la escritura número ***** de Poder General de Administración autorizada en esta ciudad a las ***** de la tarde del día ***** de ***** del año ***** , ante los oficios del Notario ***** , e inscrito con el Número: *****; Páginas: *****; Tomo: ***** , del Libro Tercero (Poderes), del Registro Público Mercantil de Managua. Doy fe de haber tenido a la vista los documentos antes relacionados, los cuales fueron extendidos en forma legal, y que confieren al señor ***** las facultades suficientes para otorgar la presente escritura. Expresa la compareciente señora ***** y dice: **PRIMERA: (RELACIÓN DE DOMINIO):** Que sus representados son dueños en dominio y posesión de un bien inmueble ubicado en ***** , lote numero **. Dicha propiedad tiene un área de ***** , comprendida dentro de los siguientes linderos particulares: Norte: *****; Sur: *****, Este: ***** y Oeste: *****. Dicha propiedad se encuentra inscrita bajo el numero ***** (**); Tomo: ***** (**), Folio: ** (**), Asiento: ***** de la Columna de inscripciones, Sección de Derechos Reales, Libro de Propiedades, del Registro Público del Departamento de *****. Acredita su dominio con testimonio de Escritura Pública número ***** , de ***** , autorizada en la ciudad de ***** a las ***** de la ***** del ***** de ***** del año ***** , ante los oficios Notariales de ***** , documento que doy fe de haberlo tenido a la vista, el que está inscrito como se dejó relacionado. Sigue expresando la compareciente ***** y dice: **SEGUNDA: (VENTA):** Que por el precio de ***** CÓRDOBAS (C\$ *****), equivalentes a la suma de ***** DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (U\$ *****), de conformidad al tipo oficial de cambio vigente al día hoy, cantidad que confiesa tener recibida a su entera satisfacción, por medio del presente instrumento público, vende, cede y traspasa el inmueble descrito y deslindado en la cláusula que antecede a ***** y en consecuencia le traspasa el dominio y posesión del bien inmueble referido con todas sus mejoras, usos, usufructos y todo de cuanto hecho y derecho le corresponde sobre dicho bien inmueble. El vendedor se obliga a la evicción y saneamientos en los casos de Ley. Por su parte la compareciente ***** dice: **TERCERA: (ACEPTACIÓN):** Que acepta la venta del inmueble que le hace el/ la compareciente *****, en los términos que se dejaron consignados. Los comparecientes ***** , en representación del "BANCO DE AMÉRICA CENTRAL, S.A."; por una parte, que en lo sucesivo de este contrato por brevedad se llamará "EL BANCO" y ***** por otra parte, a quien en adelante se llamará "EL DEUDOR" conjuntamente exponen: **CUARTA: (PRÉSTAMO E INVERSIÓN):** "EL

BANCO" otorga un préstamo a "EL DEUDOR" por la cantidad de ***** DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (U\$ *****). EL BANCO atenderá dicho prestamos con fondos *****. "EL DEUDOR" destinará los recursos de dicho financiamiento para la compra del bien inmueble ubicado en ***** descrito y deslindado en la cláusula primera del presente instrumento público. "EL BANCO" desembolsará los fondos correspondientes en moneda Dólar de los Estados Unidos de América y se efectuará de *una sola vez*, ya sea acreditando a la cuenta de "EL DEUDOR" en efectivo el monto del préstamo, o mediante la emisión de un cheque de gerencia, contra la emisión de un pagaré por igual valor. La nota de crédito electrónica a la cuenta de "EL DEUDOR", o la emisión del cheque de gerencia, será suficiente evidencia del desembolso respectivo. Dicho pagaré se cargará a la cuenta del presente contrato y los pagos parciales en abono al principal serán anotados en el pagaré a la orden correspondiente, además del recibo otorgado por "EL BANCO". "EL BANCO" no asume compromiso de desembolso y el mismo lo atenderá en función de sus disponibilidades financieras. Es expresamente convenido que "EL BANCO" podrá suspender temporal o definitivamente y a su criterio, sin responsabilidad de su parte, el desembolso cuando exista un cambio en las condiciones políticas, sociales o económicas del país que a criterio de "EL BANCO" ponga en riesgo la inversión o cualquier interés del mismo "BANCO". **QUINTA:** **(INTERESES, COMISIONES Y GASTOS):** Se establece durante la vida del préstamo una tasa variable de interés anual sobre saldo que será equivalente a la tasa que resulte de sumar ***** por ciento (*****%) a la tasa preferencial (Prime Rate) publicada por el Wall Street Journal, la cual será revisable y ajustable trimestralmente, definiendo como fecha de revisión el último día de los meses de Marzo, Junio, Septiembre y Diciembre cada año. Para efecto del cómputo de intereses, se usará un año de trescientos sesenta (360) días. Se estable una tasa mínima e inicial del ***** por ciento (*****%) anual. En caso de mora "EL DEUDOR" reconocerá una tasa de interés moratorio que será del cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés corriente y se aplicará sobre el saldo del principal vencido del préstamo hasta el efectivo y total pago de la obligación. Es entendido que la mora operará con el sólo retardo en el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas sin necesidad de intimación, notificación ni requerimiento judicial y extrajudicial. EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO las siguientes comisiones: comisión bancaria por desembolso del ***** por ciento (*****%) sobre el monto del préstamo respectivo; comisión de ***** en concepto de gestoría registral, comisión de ***** (*****) por elaboración de escritura de cancelación del

préstamo, comisión de ***** (*****) por gestión por cobro administrativo por mora, Comisión del cuatro punto cincuenta por ciento (4.50%) por financiamiento del seguro del inmueble sobre el monto de la póliza anual. EL DEUDOR se obliga a pagar a EL BANCO los siguientes gastos: gastos por inscripción de la escritura de compraventa e hipoteca y sus agilizaciones según los aranceles cobrados por registro público, gastos de avalúos según tarifa cobrada por el perito valuador. Todos los gastos y comisiones cobrados al cliente están de conformidad al Resumen Informativo para Operaciones Activas, y que EL BANCO tiene establecido en su Tabla de Comisiones y Gastos.-

SEXTA: (PLAZO, FORMA Y LUGAR DE PAGO): Los pagos los hará "EL DEUDOR" a "EL BANCO" en sus oficinas en la ciudad de Managua, o en las sucursales que éste posee en el país, sea por motivo del principal, intereses, comisiones, gastos y cualquier otro conexo al crédito otorgado en virtud de este instrumento, a un plazo de ***** (*****) años, contados a partir de la fecha en que se efectúe el desembolso. Todo pago efectuado por EL DEUDOR a EL BANCO como consecuencia de este Contrato, se imputará con preferencia o prelación, en primer lugar, a las comisiones y gastos, en segundo lugar, a los intereses moratorios de existir, en tercer lugar, a los intereses corrientes, y en cuarto lugar, al principal. Su forma de pago se hará mediante el pago de ***** cuotas mensuales, iguales y sucesivas inicialmente estimadas en ***** Dólares de los Estados Unidos de América con ***** centavos de Dólar (U\$ *****) cada una. Queda entendido que las cuotas señaladas comprenderán el principal e intereses pactados. Las fechas y montos de pago de cada cuota de amortización se estipularán en el cronograma de pagos que EL BANCO pone a disposición del cliente. Los pagos se harán en moneda Dólar de los Estados Unidos de América, según lo especifica el cronograma de pagos ya referido. Es expresamente convenido que EL DEUDOR se obliga a asumir cualquier saldo que resultare al final del plazo del presente contrato una vez aplicadas las cuotas de amortización pactadas y que si se produjese un incremento en la tasa Prime, el mismo deberá ajustarse al monto de las cuotas debidas. En caso que El Deudor efectuare anticipadamente pagos parciales al crédito otorgado en el presente instrumento o bien el pago anticipado del mismo, El Deudor no pagará penalidad alguna (Se cobrará penalidad si los fondos son intermediados con clausula de penalidad). Sin perjuicio de lo anterior las partes acuerdan que en caso de cancelación anticipada el deudor reconocerá y pagará los intereses devengados al día de cancelación total y en su caso se realizará liquidación de comisiones y gastos derivados de las clausulas pactadas en el presente contrato. En caso de abonos anticipados éstos

se aplicaran al principal de la deuda con lo que no se variará el plan de pagos del crédito en relación a la periodicidad y fechas de las cuotas, sino en proporción de principal e interés de cada cuota. Además, en dependencia del monto del (los) pago (s) anticipado (s) es posible que se reduzca el plazo total del crédito. No obstante, si EL DEUDOR tuviere excedentes extraordinarios en sus actividades comerciales de cualquier naturaleza, por circunstancias especiales o por otras razones, EL BANCO de mutuo acuerdo con EL DEUDOR podrán acordar el pago acelerado de la deuda y pagara los intereses devengados al día de la cancelación total. **SÉPTIMA:**

(VENCIMIENTO ANTICIPADO): No obstante el plazo prefijado y la forma de pago convenida, "EL BANCO" dará por vencido anticipadamente el crédito debido, resolviéndose este contrato de mero derecho y se hará exigible de inmediato con todos sus accesorios, sin necesidad de requerimiento previo o intimación alguna judicial o extrajudicial, a lo cual renuncia "EL DEUDOR" en cualquiera de los siguientes casos: a) Si "EL DEUDOR" cediese o transfiriese a cualquier título a otra persona sin autorización de "EL BANCO" el inmueble hipotecado; b) Si la garantía constituida sufre desmejora tal que su valor no cubra el saldo del crédito y "EL DEUDOR" no efectuará una amortización adecuada, para que el saldo quede garantizado a juicio de "EL BANCO"; c) Si a juicio de "EL BANCO" sobreviene un deterioro en la situación financiera de "EL DEUDOR" o si éste efectúa desviaciones de los activos o de su capital circulante; d) Si "EL DEUDOR" se atrasa en el pago de las cuotas de amortización o faltare al cumplimiento de sus obligaciones en la forma y plazo previstos en el presente Contrato; e) si EL DEUDOR no usare exclusivamente el préstamo a los fines que se destina. En todo caso el uso o destino de los fondos podrá ser verificado por EL BANCO; f) si otro acreedor, el Ministerio Público, o la Procuraduría General de la República u otra persona natural o jurídica entablare demanda o solicitud de ejecución forzosa en contra de EL DEUDOR, o bien si recayese embargo o cualquier otra medida cautelar sobre sus bienes o sobre el bien hipotecado en garantía del presente préstamo, o si el dominio de EL DEUDOR sobre dicho bien fuese disputado en juicio; g) Si "EL DEUDOR" vendiere, arrendare o hipotecare nuevamente el inmueble hipotecado sin la autorización expresa de "EL BANCO"; h) Si "EL DEUDOR" se negare a informar a "EL BANCO" de sus estados financieros; información de las 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 cuerpo de Leyes y Normativas correspondientes; i) Si por el respeto al derecho de terceros o por

cualquier otra causa, no fuesen inscrita la garantía hipotecaria que se constituirá o no fuere inscrita en grado que le corresponde, aunque esto no fuere imputable a "EL DEUDOR"; j) Si "EL DEUDOR" u otra persona con sus instrucciones impidiere a "EL BANCO" efectuar inspecciones periódicas en el inmueble hipotecado; k) Cualquier circunstancia que debilite la situación financiera y la capacidad o posibilidad de pago de parte de "EL DEUDOR" de este préstamo; l) 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. La prueba de esos hechos, en su caso, queda sujeta a la simple afirmación o apreciación de "EL BANCO", o sus representantes y m) si el Ministerio Público, o la Procuraduría General de la República u otra persona natural o jurídica ejerciere en contra de EL DEUDOR acción penal(es) por la comisión de delito(s) que implique(n) la imposición de penas de prisión y la privación de otros derechos.- **OCTAVA:**

(RENUNCIAS): El deudor para todos los efectos de las obligaciones que aquí contrae a favor del Banco de América Central, S. A. se somete expresamente a las disposiciones de la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras No Bancarias y Grupos Financieros y a la Norma sobre Transparencia en Operaciones Financieras y además renuncia a lo siguiente: A toda excepción proveniente del caso fortuito o fuerza mayor, por imprevistos o imprevisibles que fueren, cuyos riesgos asume; B) Al derecho de ser notificado de las cesiones que de este crédito haga "EL BANCO", considerándose perfeccionada su transferencia desde el momento de su otorgamiento (Arto.59 numeral 6 de la Ley de General de Bancos); C) Al derecho de ser intimado o requerido judicial o extrajudicialmente para el efecto de la mora, pues ésta se operará con el solo retardo en el cumplimiento de sus obligaciones y producirá la aplicación de los intereses moratorios convenidos pudiendo "EL BANCO" declarar vencido el plazo del crédito y reclamar el pago de todo lo adeudado incluyendo los daños y perjuicios y todos los gastos y honorarios judiciales y extrajudiciales (Arto.59 numeral 9 de la Ley General de Bancos); D) "EL DEUDOR" renuncia al derecho de ser depositario de los bienes embargados, pues se depositarán en "EL BANCO" o en las personas que él o su representante elijan, quienes ejercerán el cargo por cuenta y riesgo de "EL DEUDOR" (Arto.70 de la Ley General de Bancos); E) Al derecho de prórroga por recibírsele intereses y/o pagos con posterioridad a su vencimiento; pues tal hecho será considerado como gracia y no como prórroga (Arto.59 numeral 2 de la Ley General de Bancos); F) Al derecho de pedir la reducción de la hipoteca por causa de abono ; G) A realizar o formular retenciones en el pago

de lo adeudado por razón de impuestos o cargas de cualquier naturaleza que le correspondieren al mismo como consecuencia del crédito otorgado; H) Al derecho de que se persiga primero el inmueble hipotecado, pues "EL BANCO" podrá perseguir antes, o simultáneamente con el bien hipotecado, otros bienes de "EL DEUDOR" sin perder su derecho preferente. **NOVENA:**

(ESTIPULACIONES): Además de lo estipulado respecto a la inversión de los recursos del financiamiento y lo demás comprendido en las cláusulas del presente contrato y la hipoteca que se constituirá, se conviene en: A) Que "EL DEUDOR" se compromete a manejar una cuenta de ahorros con "EL BANCO" exclusivamente para el pago de este crédito, no se exigirá montos mínimos en cuentas de pasivos; B) Que en caso de ejecución "EL BANCO" podrá reclamar los daños y perjuicios, las costas de la ejecución y los gastos y honorarios extrajudiciales, ; C) Cuando existan obligaciones monetarias vencidas y no pagadas a cargo de "EL DEUDOR", cualquiera que sea su monto, "EL BANCO" podrá dar por vencido todos los créditos sin necesidad de requerimiento previo, y podrá asimismo debitar cualquier depósito de dinero que "EL DEUDOR" tenga con "EL BANCO" hasta por el monto o montos específicamente, y también hasta por el total de los saldos deudores a opción de "EL BANCO", se exceptúan de esta disposición las cuentas de planillas con salario mínimo y para pago de alimentos o pensión alimenticia. Lo anterior en concordancia con el precepto constitucional consignado en el Arto.82; D) Corren a cuenta de "EL DEUDOR" los siguientes gastos y comisiones: gastos por avalúos según tarifa cobrada por el perito valuador, gastos de inscripción en registro público de la compraventa e hipoteca así como los gastos de inscripción de su cancelación de acuerdo a los aranceles cobrados por registro público; comisión por gestoría registral y comisión por elaboración de la escritura de cancelación del préstamo. "EL BANCO" tendrá el derecho de escoger el Notario que deba autorizar la escritura de cancelación o cualquier otra que se relacione con el presente crédito. "EL DEUDOR" autoriza a "EL BANCO" a debitar cualquier depósito de dinero que éste tenga con "EL BANCO" hasta por el monto de dichos gastos y comisiones y los que generen los conexos; E) "EL DEUDOR" autoriza a "EL BANCO" a realizar avalúos sobre el bien hipotecado cuando éste o la Superintendencia de Bancos lo consideren conveniente, cuyos gastos correrán por cuenta de "EL DEUDOR" y que será equivalente a lo cobrado por el perito valuador; F) "EL DEUDOR" autoriza a "EL BANCO" a debitar de sus cuentas las cantidades en concepto de gastos por: seguros; avalúos y cualquier otro conexo sobre el bien hipotecado; G) "EL DEUDOR" autoriza a "EL BANCO" a efectuar inspecciones

periódicas sobre el bien hipotecado; H) "EL DEUDOR" se obliga a informar por escrito a "EL BANCO" cualquier demérito, desmejora, perjuicio o daño que pudiere ocurrirle al bien hipotecado, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de seis días de ocurrido; I) Queda prohibido a "EL DEUDOR" enajenar en manera alguna, vender o hipotecar nuevamente el bien hipotecado sin autorización expresa de "EL BANCO"; J) "EL DEUDOR" se obliga a presentar anualmente a "EL BANCO" sus estados de cuentas y las fuentes de los recursos correspondientes; K) "EL DEUDOR" se obliga a mantener el bien inmueble y sus mejoras, hipotecadas en garantía del fiel cumplimiento de los términos del presente contrato en buen estado proveyendo de los fondos suficientes para cubrir dicho importe; L) "EL DEUDOR" se obliga a mantener al día el pago de los impuestos o tasas municipales, correspondientes a bienes inmuebles con las dependencias que graven dicho bien y "EL BANCO" podrá exigirle en cualquier momento los comprobantes de los pagos realizados; M) "EL DEUDOR" asume expresamente a su cuenta y costa todo impuesto o carga de cualquier naturaleza que fuese y que pudiese existir sobre el pago de intereses o abono al principal que "EL BANCO" realice a la institución extranjera como consecuencia de los fondos concedidos y con los cuales se está otorgando este préstamo (esto en caso de que los fondos sean intermediados); N) "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 a tramitar ante las entidades administrativas correspondientes los permisos o licencias requeridos de caso en caso para la operación de su negocio; Ñ) "EL DEUDOR" declara que la información que suministre a "EL BANCO" como consecuencia del presente contrato es verídica y lo autoriza en forma expresa y anticipada para dar a conocer y solicitar, sin necesidad de autorización ulterior, el historial de pago de "EL DEUDOR" a cualquier otra entidad emisora supervisada o regulada por la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras, así como para hacer uso de las Centrales de Riesgos, presentes o futuras, que funcionen en la Superintendencia o en Centrales de Riesgos privadas debidamente autorizadas por ésta. Así como autoriza a estas Centrales a remitir la información solicitada acerca del historial de pago de "EL DEUDOR"; O) "EL DEUDOR" autoriza a "EL BANCO" a constituir prenda mercantil sobre los derechos económicos derivados del presente contrato a favor de instituciones financieras nacionales o internacionales en respaldo de créditos a su favor, por lo que "EL DEUDOR" en este acto reconoce dicha prenda mercantil y acepta realizar todos los

pagos debidos bajo el contrato de referencia a "EL BANCO", quien actuará en nombre y representación de dichas instituciones financieras, teniendo "EL BANCO" el derecho de recaudar las cantidades adeudadas por la otra parte bajo el presente contrato; P) "EL BANCO" se obliga a, en caso de incumplimiento de su parte bajo los contratos de préstamo suscritos con las instituciones financieras nacionales o internacionales que le hayan otorgado fondos destinados al financiamiento de sus operaciones locales, notificar a "EL DEUDOR" que los pagos debidos bajo el presente contrato de préstamo sean realizados directamente a la cuenta que para dicho efecto indique la institución financiera correspondiente; Q) Las partes se someten expresa e incondicionalmente a la competencia del Juzgado de Distrito Civil del domicilio de EL DEUDOR; en su defecto, el lugar donde esté ubicado el bien. En caso que el bien este ubicado en más de un departamento, EL DEUDOR se somete a la competencia del Juzgado de Distrito Civil de cualquiera de los lugares donde estén situados los bienes hipotecados; R) EL DEUDOR se obliga a actualizar todo cambio en la información o en los datos que haya brindado a EL BANCO, sea en la solicitud de préstamo, en el contrato o en cualquier otro documento que haya entregado a EL BANCO en relación con este préstamo mediante comunicación escrita dirigida a EL BANCO a través de los canales de información que EL BANCO ponga a su disposición; S) EL DEUDOR autoriza expresa e irrevocablemente a EL BANCO para que éste pueda utilizar la información de carácter personal y comercial suministrada por EL DEUDOR a EL BANCO, así como para que EL BANCO pueda asimismo compartir dicha información con terceros autorizados por la Superintendencia de Bancos, T) EL BANCO y EL DEUDOR acuerdan que cualquier información o notificación que EL BANCO deba realizar a EL DEUDOR, se reputará válidamente hecha por cualquiera de los siguientes canales de información: 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) Sucursal Electrónica, 4) Publicaciones en las oficinas y/o en la página web de EL BANCO; y 5) Cualquier otro medio que EL BANCO ponga a disposición de EL DEUDOR, que facilite la adecuada comunicación y U) EL DEUDOR se obliga a notificar todo cambio en la información suministrada a EL BANCO con relación al préstamo otorgado, la cual puede constar ya sea en la solicitud de crédito, en el contrato o en cualquier otro documento que haya sido entregado a EL BANCO para tal fin, debiendo realizar dicha notificación a través de los canales de información que EL BANCO ponga a su disposición. **DÉCIMA: (GARANTÍA):** Que, en garantía

del pago del principal, intereses, gastos, comisiones y honorarios judiciales y extrajudiciales y de todas las obligaciones asumidas por "EL DEUDOR", éste constituye a favor de "EL BANCO" **HIPOTECA** sobre el bien inmueble descrito y deslindado en la cláusula primera de esta escritura, a cuyo favor se cedió, traspasó y vendió en este mismo instrumento. La hipoteca comprende las mejoras y construcciones que existan actualmente sobre dicho inmueble, así como las que se hicieren en el futuro sobre el mismo y todos los bienes que se encuentren unidos o incorporados natural o artificialmente al inmueble hipotecado o hayan sido puestos intencionalmente como accesorios a los mismos y cuanto de hecho o de derecho le correspondiese sobre el inmueble hipotecado. **DÉCIMA PRIMERA: (SEGUROS):** "EL DEUDOR" se obliga a contratar: a) Póliza de seguro de vida saldo deudor hasta por un monto del cien por ciento (100%) del saldo del préstamo con una empresa aseguradora de primer orden, cuya aceptación será a opción de "EL BANCO". "EL DEUDOR" se compromete a endosar dicha póliza a favor de "EL BANCO", endoso que se obliga a mantener durante todo el tiempo que la presente obligación este pendiente de pago. El DEUDOR deberá presentar al BANCO copia de la póliza, la cesión y el recibo de pago de las tres primeras cuotas de la prima totalmente canceladas. De igual manera, el DEUDOR queda obligado a presentar las renovaciones y copia del recibo de cancelación de las tres primeras cuotas de la prima para el siguiente año, a más tardar dentro de los diez (10) días previos al día de la fecha de su vencimiento. De no hacerlo, el BANCO podrá contratarla con una compañía de seguros de su elección, a nombre del DEUDOR y a costa de éste, notificándole y poniendo a su disposición copia de la póliza. En este último caso, si el DEUDOR presentara con posterioridad al día de la fecha de vencimiento de la póliza, el BANCO no está obligado a desistir de la renovación. El DEUDOR tendrá la opción para el siguiente año de contratar la póliza en el plazo antes señalado. El DEUDOR deberá presentar al BANCO a más tardar dentro de los diez (10) días previos al día de la fecha de vencimiento de la tercera cuota, el recibo de cancelación de pago de la prima correspondiente al mes subsiguiente y así sucesivamente hasta acreditar la cancelación de la última cuota. De lo Contrario, EL BANCO automáticamente la podrá contratar con una compañía de seguros de su elección, a nombre del DEUDOR y a costa de éste, una nueva póliza de seguros por el plazo de un año. En caso que "EL BANCO" financiare la contratación del seguro de vida saldo deudor, y que el costo del mismo variara por la compañía aseguradora, "EL BANCO" queda facultado para cargar a "EL DEUDOR" dicha diferencia. En caso que "EL BANCO" financie el seguro de vida saldo

deudor, si en el transcurso del pago de sus cuotas EL DEUDOR incurriere en mora, EL BANCO tendrá la opción de cancelar el seguro de vida saldo deudor a cuenta y costa de "EL DEUDOR" y

b) Póliza de seguro sobre el bien hipotecado hasta por un monto del cien por ciento (100%) del valor de reposición del bien inmueble destructible con una empresa aseguradora de primer orden, cuya aceptación será a opción de "EL BANCO" y endosarla a favor de "EL BANCO" durante todo el tiempo que la presente obligación este pendiente de pago. El DEUDOR deberá presentar al BANCO copia de la póliza, la cesión y el recibo de pago de las tres primeras cuotas de la prima totalmente canceladas. De igual manera, el DEUDOR queda obligado a presentar las renovaciones y copia del recibo de cancelación de las tres primeras cuotas de la prima para el siguiente año, a más tardar dentro de los diez (10) días previos al día de la fecha de su vencimiento. De no hacerlo, el BANCO podrá contratarla con una compañía de seguros de su elección, a nombre del DEUDOR y a costa de éste, notificándole y poniendo a su disposición copia de la póliza. En este último caso, si el DEUDOR presentara con posterioridad al día de la fecha de vencimiento de la póliza, el BANCO no está obligado a desistir de la renovación. El DEUDOR tendrá la opción para el siguiente año de contratar la póliza en el plazo antes señalado. El DEUDOR deberá presentar al BANCO a más tardar dentro de los diez (10) días previos al día de la fecha de vencimiento de la tercera cuota, el recibo de cancelación de pago de la prima correspondiente al mes subsiguiente y así sucesivamente hasta acreditar la cancelación de la última cuota. De lo Contrario, EL BANCO automáticamente la podrá contratar con una compañía de seguros de su elección, a nombre del DEUDOR y a costa de éste, una nueva póliza de seguros por el plazo de un año. Dicha póliza de seguro se contratará contra todo riesgo. Cada vez que se realicen mejoras al inmueble, estas deben ser notificadas por EL DEUDOR a la compañía de seguro por escrito para actualizar la póliza de seguro. En caso de no hacerlo y ocurriese un siniestro, el inmueble quedara asegurado a como estaba descrito inicialmente exonerando de responsabilidad al Banco. En caso de siniestro "EL BANCO" podrá, a su arbitrio, aplicar la indemnización al pago total o parcial de la deuda, o a reparar o reponer en su caso, el bien asegurado, entregando a "EL DEUDOR" cualquier excedente. En caso que "EL BANCO" financiare la contratación del seguro, y que el costo de los mismos variara por la compañía aseguradora, "EL BANCO" queda facultado para cargar a "EL DEUDOR" dicha diferencia. En caso que el banco financie el seguro, si en el transcurso del pago de sus cuotas "EL DEUDOR" incurriere en mora, "EL BANCO" tendrá la opción de cancelar el seguro a cuenta y costa

de EL DEUDOR. **DÉCIMA SEGUNDA: (DOMICILIO PARA NOTIFICACIONES, REQUERIMIENTOS Y OTROS ACTOS DE COMUNICACIÓN PROCESAL).** Que salvo estipulación expresa en sentido contrario, las notificaciones, emplazamientos, citaciones, requerimientos y cualquier acto de comunicación procesal, debido o permitido conforme el presente contrato, deberán realizarse por escrito y se considerarán válidas y suficientemente realizadas si se entregan personalmente en las siguientes direcciones: Si es dirigida a **EL BANCO: ___**; Si es dirigida a **EL DEUDOR: ___**. Cualesquiera de las partes, mediante aviso, puede cambiar las direcciones domiciliarias a las cuales los referidos actos de comunicación procesal deben ser enviados. Los avisos de cambios de dirección domiciliar de cualquiera de las partes deberán ser comunicados dentro de los diez (10) días hábiles anteriores al cambio. Lo anterior, es sin perjuicio de que cualquier acto de comunicación procesal sea notificado a EL DEUDOR por medio de cédula, de conformidad al procedimiento establecido en los artículos ciento cuarenta y ocho, ciento cuarenta y nueve, y seiscientos cuarenta y nueve (Artos. 148, 149 y 649) del Código Procesal Civil de la República de Nicaragua.- **DÉCIMA TERCERA: (DECLARACIONES)** EL DEUDOR declara que: **a)** EL BANCO ha cumplido con sus deberes en materia de información y transparencia establecidos en la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarías y en la Norma Sobre Transparencia en las Operaciones Financieras y su Reforma; **b)** Ha recibido de EL BANCO: 1. Original de la Hoja de Resumen Informativo para Operaciones Activas, 2. Copia del Cronograma de Pagos, 3. Copia del pagaré; **c)** Ha sido informado de las tasas de interés, condiciones del préstamo, comisiones, seguros, gastos, penalidades en caso que aplique, primas de seguro y demás información necesaria sobre las características, términos y condiciones inherentes al préstamo aquí regulado; **d)** Puede acceder a la página Web de EL BANCO (www.bac.net/nicaragua), en la cual podrá verificar y tomar debida información de las tasas de interés, comisiones, Tabla de Comisiones y Gastos, entre otros conceptos y que los mismos se encuentran a su disposición en las oficinas de EL BANCO en esta ciudad de Managua o en las Sucursales que EL BANCO posee en el país, **e)** Haber leído y entendido el presente contrato y **f)** Cumplirá con la obligación adquirida en estricto apego a las estipulaciones pactadas en este contrato suscrito, incluyendo pagar lo adeudado en tiempo, modo y condiciones establecidas en el presente contrato. **DÉCIMA CUARTA: (ABSOLUCIÓN DE RECLAMOS):** EL DEUDOR tiene derecho a presentar sus reclamos en contra de cualquier hecho que considere que se han

violentado en su perjuicio, los términos del contrato suscrito, o que han vulnerado sus derechos. EL DEUDOR podrá presentar sus reclamos ante la Oficina de Atención Especializada de EL BANCO, en un período no mayor de treinta (30) días calendario, contados a partir del momento en que se produce el hecho que genera la reclamación. En caso de falta de respuesta por parte de EL BANCO en la forma y plazos previstos en la Normativa sobre Transparencia en las Operaciones Financieras o si este fuera negativa, EL DEUDOR dispondrá del plazo de treinta (30) días calendarios, contados a partir de la fecha recepción de la respuesta, o de la fecha en que EL BANCO debió haber respondido, para presentar de manera escrita su queja ante la Dirección de Atención a las Personas Usuarias de Servicios Financieros (DAUSF) de la Superintendencia de Bancos y de Otras Instituciones Financieras (SIBOIF). **DÉCIMA QUINTA: (RÉGIMEN LEGAL):** Este contrato queda sujeto a todas las disposiciones de la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros y a la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias. **DÉCIMA SEXTA: (DIVISIBILIDAD DEL CONTRATO).**- Si cualquier cláusula, estipulación o disposición del presente instrumento público se considerase nula, invalida, inaplicables o no puestas por sentencia de juez competente, dicha decisión judicial será interpretada estrictamente para dicha cláusula, estipulación o disposición y no afectará el vigor ni la validez de las otras cláusulas, estipulaciones o disposiciones ni de la obligación crediticia.-El señor *****, en el carácter con que comparece, dice: **DÉCIMA SÉPTIMA: (ACEPTACIÓN):** Que acepta para su representada la sociedad denominada "BANCO DE AMÉRICA CENTRAL, S. A.", la hipoteca constituida por *****, en los términos que se han dejado relacionados. Así se expresaron los comparecientes, a quienes advierto y hago conocer el valor y trascendencia legales de este acto; el objeto de las cláusulas especiales que contiene, de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas, el de las generales que aseguran la validez de este instrumento y sobre la necesidad de su inscripción en el Registro competente. El suscrito notario da fe de haber tenido a la vista: a) Títulos de dominio de la propiedad enajenada en la presente escritura, b) certificado de libertad de gravamen de fecha ***** del presente año que indica que la propiedad se encuentra ***** y c) solvencia municipal que integra y literalmente dice: "*****." Es conforme con su original con el que fue debidamente cotejado. El suscrito notario certifica y da fe de no haber tenido a la vista las boletas catastrales de ley correspondientes, ni la solvencia municipal de la propiedad aquí enajenada e hipotecada por declarar las partes de urgencia el

otorgamiento de la presente escritura, pero insertaré dichos documentos en el testimonio que libre de la presente escritura. Leída que fue por mí, el Notario, íntegramente toda esta escritura, a los otorgantes, quiénes la encontraron conforme, la aprueban, ratifican, y firmamos todos, sin hacerle modificación alguna. Doy fe de todo lo relacionado.