

ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO (Detalla el número de la escritura en letras) (Detalla el número de escritura en números): CONTRATO DE REFINANCIAMIENTO DE CRÉDITO NO. (Insertar número de crédito). En la Ciudad de (Detalla la Ciudad y Departamento de suscripción del contrato) a las (Detalla la hora, de suscripción del contrato en letras) del (Detalla el día de suscripción del contrato en letras) de (Detalla el mes de suscripción del contrato en letras) del (Detalla el año de suscripción del contrato en letras). **ANTE MÍ:** (Detalla el nombre completo del notario), identificado con Carne CSJ Número: (Detalla el número de carne del notario en letras) (en números), mayor de edad, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, con domicilio en (indique el lugar de domicilio y si no es del lugar, indique que está de tránsito por el mismo), y de estado civil (indique el estado civil soltero, casado o en unión de hecho estable), debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia para ejercer el notariado en el quinquenio que expira el día (Detalla en letras el día, mes y año de expiración del quinquenio).

COMPARECEN: (Nombre del Gerente General), ciudadano nicaragüense, identificado con Cédula de Identidad número: (número de cédula en letras y números), mayor de edad, (profesión/oficio), con domicilio en el Municipio de (indicar municipio), Departamento de (indicar departamento), de tránsito por esta ciudad/municipio de (indicar nombre de ciudad) y de estado civil (indicar si es soltero, casado o en unión de hecho estable), quien actúa en carácter de Gerente General y Apoderado General de Administración de la empresa **SERVICIOS FINANCIEROS GLOBALES NICARAGUA, SOCIEDAD ANÓNIMA (SERFIGSA-NICARAGUA),** institución legalmente constituida por las leyes de la República de Nicaragua según consta en los documentos siguientes: **1) Testimonio Escritura Pública Número: Doscientos Nueve (209):** Constitución de Sociedad Anónima, autorizada en la ciudad de Managua a las siete de la noche del día ocho de octubre del año dos mil nueve e inscrita el veintinueve de octubre del dos mil nueve en el Registro Público Mercantil de Managua, Libro Segundo de Sociedades Tomo: Un mil ochenta y tres, guion B cinco (1083-B5), Página: Trescientos cuarenta y dos, pleca, trescientos cincuenta y nueve (342/359); Número: Treinta nueve mil seiscientos ochenta y tres guion B cinco (39,683-B5) y en el Libro de Personas Tomo: Ciento ochenta (180); Folio: Doscientos treinta tres, pleca, doscientos treinta y cuatro (233/234) y Número: Treinta y cinco mil seiscientos noventa y nueve.

2) Certificación emitida el diecinueve de octubre del dos mil quince, de Sentencia del dos de octubre del dos mil quince dictada por la Jueza Geny del Rosario Chaves Zapata del Juzgado Décimo Segundo de Distrito Civil Circunscripción Managua sobre el proceso de Modificación al Pacto Social y Estatutos de SERFIGSA inscrita el tres de noviembre del dos mil quince en el Registro Público Mercantil de Managua, Libro Segundo de Sociedades Tomo: Ochocientos ochenta y seis, guion, letra B, dos (886-B2), Páginas: Uno, pleca, veintiocho (1 /28); Número: Veintiocho mil trescientos noventa y ocho, guion, letra B, dos (28,398-B2). **3) Certificación,** emitida el diecinueve de abril del dos mil diecisiete por el Juez Rubén Arias Bello, Juez Segundo Certificador de Distrito Civil de la Circunscripción Managua, de la sentencia emitida a las doce y treinta minutos de la tarde del siete de febrero del dos mil diecisiete por el Juzgado Primero de Distrito Civil de la Circunscripción Managua Sobre la Segunda Reforma al Pacto Social y Estatutos de SERFIGSA NICARAGUA. Fue debidamente inscrita en el Registro Público Mercantil de Managua, Libro de Sociedades Tomo: Novecientos Treinta y Uno guion letra B, dos (931-B2);

Folio: Ciento treinta y uno, pleca, ciento cuarenta y cinco (131/145); Número: Treinta y un mil ochocientos cincuenta y siete, guion, letra B, dos (31,857-B2). **4) Inscripción como Comerciante:** Solicitud de inscripción como Comerciante presentada el veintiséis de noviembre de dos mil nueve y debidamente inscrita en el Registro Público Mercantil de Managua el treinta de noviembre del dos mil nueve en el Libro Primero de Comerciantes en el Tomo: Noventa y tres (93); Página: Sesenta y uno (61); Número: Cuarenta y siete mil setecientos veintitrés (47,723). **5) Testimonio Escritura Pública Número Trescientos Veinticuatro (324). Inscripción como Prestamista,** otorgada en la Ciudad de Managua, a las diez de la mañana del cinco de noviembre del dos mil nueve, ante los oficios notariales de la Licenciada Domingo María Gómez Castillo, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, debidamente inscrita el tres de diciembre del dos mil doce en del Registro Público Mercantil de Managua el Tomo: Primero 1° de Prestamista; Folio: Doscientos ochenta y siete, pleca, doscientos ochenta y ocho (287 /288); Número: Doscientos ochenta y uno (281). **6) Cédula de Registro Único de Contribuyente (RUC) Número:** Letra J cero tres uno cero cero, cero cero uno cero dos cuatro tres cero (J0310000102430) emitida por la Dirección General de Ingresos de la República de Nicaragua (DGI) el veintiuno de diciembre de dos mil quince. **7) Resolución** emitida por el Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI) el veintiséis de noviembre de dos mil doce, en la cual se autoriza el Registro de Servicios Financieros Globales Nicaragua, Sociedad Anónima (SERFIGSA - NICARAGUA), en el Registro Nacional de Instituciones Financieras Intermediarias de Microfinanzas (IFIM), como institución de Microfinanzas (IMF), publicada en La Gaceta, Diario Oficial No. Doscientos cuarenta y cuatro (244) el veinte de diciembre de dos mil doce. **8) (Relacionar datos de la escritura de apertura de sucursal). 9) Resolución CD-CONAMI-008-01MAY26-2020, del 26 de mayo del 2020 y Resolución CD-CONAMI-014-01JUN29-2021,** del 29 de junio del 2021 emitidas por el Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Microfinanzas, en las cuales se establece las condiciones del Refinanciamiento. Acredita su condición de Gerente General y Apoderado General de Administración con **10) (Relacionar datos de inscripción del poder).** Doy fe de tener a la vista los documentos antes relacionados y que facultan al compareciente plenamente para otorgar este acto en nombre de mi representada; en adelante se denominara **“EL ACREEDOR”;** **(Se detalla el nombre completo del Deudor),** ciudadano nicaragüense, identificado con Cédula de Identidad número: (número de cédula en letras y en números), mayor de edad, (Se indique la profesión u oficio), con domicilio en (Se indica el lugar de domicilio y si no es del lugar, se detalla que está de tránsito por el mismo), y dirección: (Se indica la dirección domiciliar del deudor), y de estado civil (Se indica el estado civil soltero, casado o en unión de hecho estable), quien actúa en su propio nombre, representación e interés y que en adelante se denominara **EL DEUDOR; Se detalla el nombre completo del Codeudor),** ciudadano nicaragüense, identificado con Cédula de Identidad número: (número de cédula en letras y en números), mayor de edad, (Se indique la profesión u oficio), con domicilio en (Se indica el lugar de domicilio y si no es del lugar, se detalla que está de tránsito por el mismo), y dirección: (Se indica la dirección domiciliar del deudor), y de estado civil (Se indica el estado civil soltero, casado o en unión de hecho estable), quien actúa en su propio nombre, representación e interés y que en adelante se denominara **EL CODEUDOR; (Se detalla el nombre completo del Fiador),**

ciudadano nicaragüense, identificado con Cédula de Identidad número: (número de cédula en letras y en números), mayor de edad, (Se indique la profesión u oficio), con domicilio en (Se indica el lugar de domicilio y si no es del lugar, se detalla que está de tránsito por el mismo), y dirección: (Se indica la dirección domiciliar del fiador solidario), y de estado civil (Se indica el estado civil soltero, casado o en unión de hecho estable), quien actúa en su propio nombre, representación e interés y que en adelante se denominara **EL FIADOR SOLIDARIO; (Se detalla el nombre completo del GARANTE HIPOTECARIO)**, ciudadano nicaragüense, identificado con Cédula de Identidad número: (número de cédula en letras y en números), mayor de edad, (Se indique la profesión u oficio), con domicilio en (Se indica el lugar de domicilio y si no es del lugar, se detalla que está de tránsito por el mismo), y dirección: (Se indica la dirección domiciliar del Garante), y de estado civil (Se indica el estado civil soltero, casado o en unión de hecho estable), quien actúa en su propio nombre, representación e interés y que en adelante se denominará **EL GARANTE HIPOTECARIO.-** Doy fe que los comparecientes se han identificado correctamente conforme ley, que tienen plenamente la capacidad civil y legal necesaria para obligarse y contratar y que he tenido a la vista los documentos antes relacionados. Hablan los comparecientes y dicen que han convenido suscribir el presente **CONTRATO DE REFINANCIAMIENTO DE CRÉDITO**, que se registrará por las Leyes de la República de Nicaragua y por las cláusulas que a tal efecto acuerdan conforme lo siguiente: Habla **EL DEUDOR** y dice, **CLÁUSULA PRIMERA: ANTECEDENTE. (en caso de crédito sin modificaciones, el texto siguiente)** Que mediante Escritura Pública Número (Número de escritura en letras y números). (Nombre de la escritura), otorgada en la ciudad de (Detalla la ciudad donde se otorgó la escritura a las (Detalla la hora) del (detalla el día) de (detalla el mes) del (detalla el año), ante el oficio notarial de (detalla el nombre del notario), suscribió con EL ACREEDOR un Contrato de préstamo, con las condiciones siguientes: **1) Monto:** xxx dólares de los Estados Unidos de América (USD xxx), equivalentes a la cantidad de xxx córdobas (C\$ xxx), conforme el Tipo de Cambio Oficial del córdoba con respecto al dólar a la fecha del desembolso, siendo esta de C\$ xxx por cada dólar, suma de dinero que EL DEUDOR recibió a su entera satisfacción constituyéndose deudor del crédito número: xxx; **2) Destino:** La inversión de los fondos serían destinados única y exclusivamente para xxx, específicamente para xxxx; **3) Plazo:** Las partes acordaron que el plazo del crédito sería de xxx (xx) meses, contados a partir de la firma del contrato, cuya fecha de vencimiento será el xxx de xxx del año dos mil xxx; **4) Tasa de interés efectiva:** La tasa de costo efectivo anual pactada es de xxx por ciento (xx%); **5) Tasa de interés corriente:** Tasa de interés fija de xxx por ciento (xxx%), anual sobre el saldo principal; **6) Tasa de interés moratoria:** Esta tasa se cobraría por incurrir en mora la que se produce con tan solo el atraso de un día en las fechas establecidas en el calendario de pago y/o por la sola falta de pago del principal, EL DEUDOR reconoce y continua pagando al ACREEDOR, además de la tasa de interés vigente a la fecha de la mora, un interés moratorio del 25% de dicha tasa, que para la obligación es de xxx por ciento (xx%), anual sobre el saldo de capital en mora; **7) Seguro Saldo Deudor:** El crédito contó con una Póliza de Seguro Saldo Deudor con la empresa ASSA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A., a un costo de xxx por ciento (xx%) mensual sobre el saldo del crédito; **8) Garantía. A. Hipoteca:** El señor (Detalla el nombre del deudor o garante hipotecario) constituyó hipoteca en garantía del crédito otorgado sobre un bien inmueble de su propiedad,

Dominio: Consta el dominio del bien en Escritura Pública Número (Número de escritura en letras y números). (Nombre de la escritura), otorgada en la ciudad de (Detalla la ciudad donde se otorgó la escritura a las (Detalla la hora) del (detalla el día) de (detalla el mes) del (detalla el año), ante el oficio notarial de (detalla el nombre del notario), Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, y debidamente inscrita bajo número: (Detalla el número de finca); Folio: (Detalla el número de folios); Tomo: (Detalla el número de tomo); Asiento: (Detalla el número de asiento), Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales, el Libro de Propiedades del Registro Público de la Propiedad de (detalla el departamento donde está inscrita). **Inscripción de la hipoteca.** La hipoteca fue debidamente inscrita bajo número: (Detalla el número de finca); Folio: (Detalla el número de folios); Tomo: (Detalla el número de tomo); Asiento: (Detalla el número de asiento), Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales, el Libro de Propiedades del Registro Público de la Propiedad de (detalla el departamento donde está inscrita). **B. Mobiliaria.** Estos se detallan en el formato Detalle de Bienes y Establecimiento de Garantías Mobiliarias, por la suma de (Insertar el valor total de las garantías mobiliarias constituidas), documento que se constituyó anexo íntegro del contrato. **En caso de vehículos el texto siguiente** El señor (Detalla el nombre del deudor o garante) dice que constituyó garantía mobiliaria sobre un vehículo de su propiedad, que se describe así: (Detalla los datos del vehículo conforme Circulación Vehicular/factura/proforma). **En caso de concesión de transporte el texto siguiente** El señor (Detalla el nombre del deudor o garante) dice que constituyó garantía mobiliaria sobre una Concesión de Transporte otorgada por: **Institución:** (Indicar nombre de la Alcaldía Municipal otorgante o la Delegación Departamental del Ministerio de Transporte e Infraestructura) a través de Resolución (indicar el No. De Resolución) emitida en fecha (indicar la fecha de emisión de la resolución), de conformidad con certificado de operación emitido en fecha (indicar la fecha de emisión del certificado de operación) y vigente hasta el (Se indica la fecha de vigencia de la concesión) el que tengo a la vista en original e inserto íntegra y literalmente a continuación: (Se inserta certificado de operación). **C. Fianza solidaria.** El señor (**Nombre completo del Fiador Solidario**), se constituyó en fiador solidario, codeudor y principal pagador del crédito relacionado y por la suma otorgada. Dicha obligación que actualmente continúa vigente. **(en caso de crédito con modificaciones, el texto siguiente)** Que mediante Escritura Pública Número (Número de escritura en letras y números). (Nombre de la escritura), otorgada en la ciudad de (Detalla la ciudad donde se otorgó la escritura a las (Detalla la hora) del (detalla el día) de (detalla el mes) del (detalla el año), ante el oficio notarial de (detalla el nombre del notario), suscribió con EL ACREEDOR un Contrato de préstamo, que se identificó con el número de crédito (indicar número de crédito en letras) (indicar número de crédito en números). **(Texto para renegociación 1)** Que fue renegociado en fecha (indicar fecha) mediante escritura pública número (número de escritura en letras) (en número) Contrato de (detallar nombre del contrato 1er renegociación), ante los oficios notariales del licenciado (nombre del notario), que se identificó con número de crédito: (detallar número del contrato 1er renegociación en número y letras). La hipoteca fue debidamente inscrita bajo número: (Detalla el número de finca); Folio: (Detalla el número de folios); Tomo: (Detalla el número de tomo); Asiento: (Detalla el número de asiento), Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales, el Libro de Propiedades del Registro Público de la Propiedad de (detalla el departamento donde está inscrita). **(Texto para el contrato vigente sujeto de refinanciamiento)**

Este fue otorgado con las condiciones siguientes: **1) Monto:** xxx dólares de los Estados Unidos de América (USD xxx), equivalentes a la cantidad de xxx córdobas (C\$ xxx), conforme el Tipo de Cambio Oficial del córdoba con respecto al dólar a la fecha del desembolso, siendo esta de C\$ xxx por cada dólar, suma de dinero que El DEUDOR recibió a su entera satisfacción constituyéndose deudor del crédito número: xxx; **2) Destino:** La inversión de los fondos serían destinados única y exclusivamente para xxx, específicamente para xxxx; **3) Plazo:** Las partes acordaron que el plazo del crédito sería de xxx (xx) meses, contados a partir de la firma del contrato, cuya fecha de vencimiento será el xxx de xxx del año dos mil xxx; **4) Tasa de interés efectiva:** La tasa de costo efectivo anual pactada es de xxx por ciento (xx%); **5) Tasa de interés corriente:** Tasa de interés fija de xxx por ciento (xxx%), anual sobre el saldo principal; **6) Tasa de interés moratoria:** Esta tasa se cobraría por incurrir en mora la que se produce con tan solo el atraso de un día en las fechas establecidas en el calendario de pago y/o por la sola falta de pago del principal, EL DEUDOR reconoce y continua pagando al ACREEDOR, además de la tasa de interés vigente a la fecha de la mora, un interés moratorio del 25% de dicha tasa, que para la obligación es de xxx por ciento (xx%), anual sobre el saldo de capital en mora; **7) Seguro Saldo Deudor:** El crédito contó con una Póliza de Seguro Saldo Deudor con la empresa ASSA COMPAÑÍA DE SEGUROS, S.A., a un costo de xxx por ciento (xx%) mensual sobre el saldo del crédito; **8) Garantía. A. Hipoteca:** El señor (Detalla el nombre del deudor o garante hipotecario) constituyó hipoteca en garantía del crédito otorgado sobre un bien inmueble de su propiedad, **Dominio:** Consta el dominio del bien en Escritura Pública Número (Número de escritura en letras y números). (Nombre de la escritura), otorgada en la ciudad de (Detalla la ciudad donde se otorgó la escritura a las (Detalla la hora) del (detalla el día) de abril de (detalla el año), ante el oficio notarial de (detalla el nombre del notario), Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, y debidamente inscrita bajo número: (Detalla el número de finca); Folio: (Detalla el número de folios); Tomo: (Detalla el número de tomo); Asiento: (Detalla el número de asiento), Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales, el Libro de Propiedades del Registro Público de la Propiedad de (detalla el departamento donde está inscrita). **Inscripción de la hipoteca.** La hipoteca fue debidamente inscrita bajo número: (Detalla el número de finca); Folio: (Detalla el número de folios); Tomo: (Detalla el número de tomo); Asiento: (Detalla el número de asiento), Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales, el Libro de Propiedades del Registro Público de la Propiedad de (detalla el departamento donde está inscrita). **B. Mobiliaria.** Estos están detallados en el formato Detalle de Bienes y Establecimiento de Garantías Mobiliarias, por la suma de (Insertar el valor total de las garantías mobiliarias constituidas), documento que es un Anexo Íntegro del presente contrato. **En caso de vehículos el texto siguiente** El señor (Detalla el nombre del deudor o garante) dice que constituyó garantía mobiliaria sobre un vehículo de su propiedad, que se describe así: (Detalla los datos del vehículo conforme Circulación Vehicular/factura/proforma). **En caso de concesión de transporte el texto siguiente** El señor (Detalla el nombre del deudor o garante) dice que constituyó garantía mobiliaria sobre una Concesión de Transporte otorgada por: **Institución:** (Indicar nombre de la Alcaldía Municipal otorgante o la Delegación Departamental del Ministerio de Transporte e Infraestructura) a través de Resolución (indicar el No. De Resolución) emitida en fecha (indicar la fecha de emisión de la resolución), de conformidad con certificado de operación emitido en fecha (indicar la fecha de

emisión del certificado de operación) y vigente hasta el (Se indica la fecha de vigencia de la concesión) el que tengo a la vista en original e inserto íntegra y literalmente a continuación: (Se inserta certificado de operación). **C. Fianza solidaria.** El señor (**Nombre completo del Fiador Solidario**), se constituyó en fiador solidario, codeudor y principal pagador del crédito relacionado y por la suma otorgada. **Finalizada la relación del crédito y todas sus modificaciones insertar el texto siguiente.** Dicha obligación actualmente continúa vigente. **(En caso de existir otro crédito se repetirá el detalle de las modificaciones de la misma manera por cada crédito extra)** Habla EL ACREEDOR diciendo: **CLÁUSULA SEGUNDA: ESTADO ACTUAL DEL CRÉDITO.** Declara El Acreedor y dice que el crédito número xxx al día de hoy tiene: **a) Saldo de cancelación:** USD xxx, el que se divide en: i) Principal: USD xxx, ii) Interés Nominal: USD xxx, iii) Interés Moratorio: USD xxx, iv) Seguro: USD xxx, v) Gasto por Cobranza: USD xxx, vi) Comisión por Desembolso prorrateada: USD xxx, vii) Avalúo de Bien prorrateado: USD xxx y **b) Mora:** xx días de mora en el pago de sus cuotas. Se expresa EL DEUDOR, diciendo: **CLÁUSULA TERCERA: ACUERDO DE REFINANCIAMIENTO.** Que ha solicitado a EL ACREEDOR, tramitar un REFINANCIAMIENTO de crédito y le ha indicado las causas por las cuales solicita dicho refinanciamiento, que se basan en un deterioro en su capacidad de pago, producto a la situación económica de crisis que atraviesa el país, éste ha sido aceptado y conjuntamente han acordado nuevas condiciones que modifican el contrato de crédito previamente suscrito y detallados en las cláusulas que anteceden. Ambas partes, de común acuerdo, expresan: **CLÁUSULA CUARTA: REFINANCIAMIENTO DE CRÉDITO.** Que por medio del presente contrato refinancia el crédito otorgado a El Deudor e identificado con el número: xxx, mismo que fue renegociado e identificado con el número: xxx, el que se suscribe bajo las condiciones siguientes: **1) Monto:** xxx dólares de los Estados Unidos de América (USD xxx), equivalentes a la cantidad de xxx córdobas (C\$ xxx), conforme el Tipo de Cambio Oficial del córdoba con respecto al dólar a la fecha del desembolso, siendo esta de C\$ xxx por cada dólar, identificado con crédito número: xxx. **2) Plazo:** Las partes acuerdan que el plazo del crédito será de xxx (xx) meses, contados a partir del xx de xxx del año dos mil xxx, cuya fecha de vencimiento será el xxx de xxx del año dos mil xxx. **3) Tasa de costo efectiva anual (TCEA):** Convenimos que la Tasa de Costo Efectivo Anual por la presente obligación es de (Se detalla en porcentaje la Tasa de Costo Efectivo Anual del Producto en letras) (se detalla la tasa en números). Esta incluye la tasa de interés nominal, seguro saldo deudor, gastos legales, avalúo según aplica, definidos en el numeral denominado "Gastos y Cargos Conexos". La base utilizada para el cálculo de los intereses es de Trescientos Sesenta (360) días. **4) Tasa de interés nominal o corriente:** Tasa de interés fija de xxx por ciento (xxx%), anual sobre el saldo principal. La base utilizada para el cálculo de los intereses es de Trescientos Sesenta (360) días. **5) Tasa de interés moratoria:** En caso que EL DEUDOR incurra en mora la que se producirá con tan solo el atraso de un día en el pago de sus cuotas, según las fechas establecidas en el Cronograma de Pagos de cada desembolso o por la sola falta de pago del principal, EL DEUDOR reconocerá y pagará a EL ACREEDOR, además de la tasa de interés nominal, un interés moratorio equivalente veinticinco por ciento (25%) de ésta, que para esta obligación es de xxx por ciento (xx%), de forma anual sobre el saldo de capital en mora hasta su efectivo pago. La base utilizada para el cálculo de los intereses moratorios es de 360 días. **6) Gastos y cargos conexos.** EL ACREEDOR y EL

DEUDOR convienen que el presente crédito estará sujeto al cargo de los siguientes gastos a cuenta de EL DEUDOR: **a) Gastos legales:** EL ACREEDOR y EL DEUDOR convienen que el presente genera gastos notariales a cuenta de **EL DEUDOR** de: 1) Elaboración del presente contrato: (se detalla el costo en letras y números, según Tarifario de Productos y Servicios); 2) Gastos por inscripción registral: (se detalla el costo en letras y números, según Políticas y Procedimientos para el Manejo de Refinanciamientos, Novaciones y Prorrogas). (SI APLICA) 3) Gasto de declaración notarial de titularidad y Posesión de Bienes Dados en Garantía Mobiliaria: (se detalla el costo en letras y números); **b) Seguro saldo deudor.** EL DEUDOR a su propio costo y para garantizar el cumplimiento de las obligaciones aquí contraídas, ha contratado Póliza de Seguro Saldo Deudor por un monto equivalente a (se describe el monto asegurado en dólares en letras y número) equivalente a (se describe el monto asegurado en córdobas en letras y número), y a un costo de (porcentaje **con un valor (0.50%), anual sobre el monto desembolsado** del costo del seguro en letras y números) de forma anual, con la empresa (Indicar el nombre de la empresa aseguradora) la cual se encuentra autorizada, supervisada y regulada bajo las leyes de la República de Nicaragua, estableciendo como beneficiario de la póliza a EL ACREEDOR. En este acto EL ACREEDOR le entrega a EL DEUDOR el comprobante de inclusión en la póliza de seguro que tiene con la aseguradora con los respectivos anexos: Anexo No. 1: Condiciones de cobertura de seguros y Anexo No. 2 Atenuantes de no pago de seguro, los cuales son un anexo del presente contrato. **En caso de créditos en córdobas agregar la cláusula siguiente: CLÁUSULA QUINTA: 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 SEXTA: FORMA Y MEDIOS DE PAGOS.** EL DEUDOR se obliga a pagar a EL ACREEDOR el principal del monto del crédito refinanciado y los intereses devengados, en (Se detalla el número de cuotas del crédito, se indica si son niveladas o decrecientes), conforme a Cronograma de Pagos que en dos tantos de un mismo tenor es firmado en este acto por ambas partes, uno le es entregado a EL DEUDOR y el otro a EL ACREEDOR. EL DEUDOR realizará el pago de sus cuotas en cualquier sucursal de EL ACREEDOR ubicadas en el territorio nacional o en los bancos del sistema financiero nacional, a través de depósitos en efectivo, cheques o transferencia bancaria a las cuentas que el ACREEDOR le indique. **CLÁUSULA SÉPTIMA: GARANTÍA DEL CRÉDITO. A. HIPOTECA:** Expresa el señor (nombre del garante) y dice, que de su libre voluntad para garantizar el pago de las obligaciones contenidas y contraídas en este contrato de refinanciamiento, mantiene la hipoteca constituida por el crédito inicial y actualiza el monto del mismo ajustando al monto refinanciado en el presente contrato. Esta hipoteca recae sobre el bien que se describe así: **Ubicación:** (Se detalla la dirección exacta del bien inmueble conforme el título de dominio y del avalúo); **Área:** (Se detalla el área de la propiedad en metros cuadrados, conforme lo establece el título de dominio); **Linderos:** Norte: (Detalla el lindero); Sur: (Detalla el lindero); Este: (Detalla el lindero); Oeste: (Detalla el lindero). **Dominio:** Consta el dominio del bien en Escritura Pública Número (Número de escritura en letras y números). (Nombre de la escritura), otorgada en la ciudad de (Detalla la ciudad donde se otorgó la escritura a las

(Detalla la hora) del (detalla el día) de abril de (detalla el año), ante el oficio notarial de (detalla el nombre del notario), Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, y debidamente inscrita en el Registro Público de la Propiedad de (detalla el departamento donde está inscrita) el (detalla el día de inscripción) de (detalla el mes de inscripción) del (detalla el año de inscripción) en el Libro de Propiedades Tomo: (Detalla el número de tomo); Folio: (Detalla el número de folios); Número: (Detalla el número de finca); Sección de Derechos Reales, Columna de Inscripciones, Asiento: (Detalla el número de asiento). **Valor:** Según avalúo realizado por perito valuador el precio de la propiedad es de (detalla el precio en letras) Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ xx.xx) como valor de realización, con fecha del (Detalla el día de realización del avalúo); de (Detalla el mes de realización del avalúo) del (Detalla el año de realización del avalúo). El avalúo se encuentra vigente. **Extensión de la hipoteca.** Que la hipoteca constituida comprende el inmueble descrito como todas las mejoras e instalaciones presentes y futuras, construidas o que se construyan sobre la misma, cualquier error o diferencia de medida, linderos o descripción no afectará en ningún caso los derechos de EL ACREEDOR. El DEUDOR se obliga a no demoler, modificar, remover, o adicionar mejoras, edificaciones existentes en la finca hipotecada y a no efectuar ninguna nueva construcción en dichos inmuebles sin el consentimiento previo y por el escrito de EL ACREEDOR. La propiedad se encuentra solvente con el pago de sus impuestos municipales lo que consta en **Solvencia Municipal**, emitida por la Alcaldía Municipal de (Detallar nombre de Municipio) el (Detalla el día de emisión de la solvencia); de (Detalla el mes de emisión de la solvencia) del (Detalla el año de emisión de la solvencia), misma que insertare al pie de presente instrumento público o presentaré como adjunto de esta escritura y que tengo a la vista en original. **Relación de la garantía con el monto refinanciado:** (Detalla en letras el número de veces que la garantía cubre el préstamo) veces el monto. También mantiene en garantía, **B. GARANTÍA MOBILIARIA:** Sobre bienes en garantía detallados en el formato Detalle de Bienes y Establecimiento de Garantías Mobiliarias, dichos bienes son valorados por un monto de (Insertar el valor total de las garantías mobiliarias constituidas), documento que es un Anexo íntegro del presente contrato. Declara EL DEUDOR/GARANTE que todos los bienes los ha adquirido legalmente, lo que acredita con: A) Factura legalmente emitida: Número xxx; Fecha: xxx; Emisor: xxx; Precio Unitario: xxx. B) Contrato de Compraventa: Lugar y fecha: xxx; Contratantes: xxx; Objeto: xxx; Monto: xxx. C) Declaración Notarial: Número de Escritura: xxx; Lugar, fecha y hora de otorgamiento: xxx; Notario: xxx; mismos que serán anexo a este contrato. EL DEUDOR/GARANTE asumirá las responsabilidades civiles o penales que pudieran derivarse de la falsedad o inexactitud de su declaración. Por su parte EL ACREEDOR expresa que acepta los bienes que le han sido otorgados en garantía mobiliaria, sin embargo, haciendo uso de su derecho de conformidad al párrafo segundo del Artículo Doce (12) de la Ley Número Novecientos Treinta y Seis (936) Ley de Garantías Mobiliarias de común acuerdo con EL DEUDOR, establecen que la garantía mobiliaria constituida es sin entrega de la posesión por lo que los bienes en garantía continúen bajo el cuidado y la custodia de EL DEUDOR en calidad de Depositario, y que están en su posesión, en buen estado y funcionamiento, los que permanecerán en su resguardo en la siguiente dirección: Departamento (nombre del departamento); Municipio: (Nombre del Municipio), Distrito: (Número de Distrito), Comunidad/Comarca/Barrio/Colonia/Residencial: (Nombre de la Comunidad/Comarca/Barrio/Colonia/Residencial), Ubicación exacta: (se detalla referenciación

para ubicar el lugar), no obstante, éste se obliga a restituir los bienes dados en garantías cuando así se lo requiera EL ACREEDOR. **Relación de la garantía con el préstamo:** (Detalla en letras el número de veces que la garantía cubre el préstamo) veces según su valor de realización. **(en caso de que la garantía consista en vehículos)** El señor (Detalla el nombre del deudor o garante) dice que constituye garantía mobiliaria sobre un vehículo de su propiedad, que se describe así: (Detalla los datos del vehículo conforme Circulación Vehicular/factura/proforma). **Valor:** Según avalúo realizado por perito valuador/proforma el precio del vehículo es de (detalla el precio en letras) Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ xx.xx) como valor de realización/compra, con fecha del (Detalla el día de realización del avalúo); de (Detalla el mes de realización del avalúo) del (Detalla el año de realización del avalúo). El avalúo se encuentra vigente. **Extensión de garantía.** Que el bien constituido en garantía comprende todas las mejoras presentes y futuras, construidas o que se construyan sobre el mismo, cualquier error, diferencia o descripción no afectará en ningún caso los derechos de EL ACREEDOR. El DEUDOR se obliga a no modificar, remover, o adicionar mejoras, cambios en el vehículo y a no efectuar ningún cambio en dichos inmuebles sin el consentimiento previo y por el escrito de EL ACREEDOR. **Conservación del bien:** EL DEUDOR se obliga a conservar el vehículo prendado, en buen estado para que no decaiga su valor, y autoriza a EL ACREEDOR a inspeccionarlo, cuando lo estime conveniente. **Bien sin gravámenes:** Dice que el vehículo descrito en esta cláusula se encuentra libre de todo tipo de gravámenes, lo que demuestra con Circulación Vehicular emitida el (Detalla en letras el día, mes y año) por la Delegación de la Oficina de Transito Nacional de la Policía Nacional de Nicaragua Sede (Diga el departamento donde está inscrito el vehículo). **Relación de la garantía con el préstamo:** (Detalla en letras el número de veces que la garantía cubre el préstamo) veces según su valor de realización. **(en caso que la garantía consista en concesión de transporte)**

El señor (Detalla el nombre del deudor o garante) dice que constituye Garantía Mobiliaria sobre una Concesión de Transporte otorgada por: **Institución:** (Indicar nombre de la Alcaldía Municipal otorgante o la Delegación Departamental del Ministerio de Transporte e Infraestructura) a través de Resolución (indicar el No. De Resolución) emitida en fecha (indicar la fecha de emisión de la resolución), de conformidad con certificado de operación emitido en fecha (indicar la fecha de emisión del certificado de operación) y vigente hasta el (Se indica la fecha de vigencia de la concesión) el que tengo a la vista en original e inserto íntegra y literalmente a continuación: (Se inserta certificado de operación); **Valor:** Según Declaración Notarial que consta en Testimonio. Declaración Notarial de Valor de Concesión de Transporte, otorgada en la ciudad de (se lugar, hora y fecha de otorgamiento), ante (Detalla el nombre del notario quien elaboro la escritura de declaración notarial), Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, misma que es un anexo del presente contrato y en la cual se indica el precio de la concesión por la suma de (detalla el precio en letras y números) Dólares de los Estados Unidos de América (US\$ xx.xx) como valor de realización al día de hoy. **Extensión de la concesión.** Que la GARANTÍA MOBILIARIA constituida comprende la concesión descrita, así como, todos los derechos presentes y futuras, y cualquier error, diferencia o descripción no afectará en ningún caso los derechos de EL ACREEDOR. El DEUDOR se obliga a renovar la concesión periódicamente en los plazos legales establecidos y no constituir gravámenes sin el consentimiento previo y por el escrito de EL ACREEDOR. **Concesión sin gravámenes:** Dice que la concesión descrita en esta cláusula, se

encuentra libre de todo tipo de gravámenes, lo que demuestra con Solicitud de Certificado de Libertad de Gravamen emitida por el Registro Nacional de Concesionarios/Alcaldía Municipal de (Detalla el registro o alcaldía emisor) el (Detalla en letras el día, mes y año) por (Detalla el nombre del registrador), Registrador Nacional de Concesionarios (Registrador de Concesionarios del Departamento/Alcaldía de (Detalla el nombre del Departamento/Alcaldía). **Relación de la garantía con el préstamo:** (Detalla en letras el número de veces que la garantía cubre el préstamo) veces según su valor de realización. **C. FIANZA SOLIDARIA.** Habla el señor (**Nombre completo del Fiador Solidario**), y dice que se constituye fiador solidario, codeudor y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones que contrae EL DEUDOR en virtud del presente contrato a favor de EL ACREEDOR y hace suyas las obligaciones y también asume en los mismos términos, las renunciaciones, condiciones y demás estipulaciones que se establecen en el presente contrato, esta solidaridad no cesará hasta el efectivo y total pago de la obligación. Toda modificación, novación, prórroga o cualquier otro cambio de este contrato, deberá realizarse en un nuevo contrato por acuerdo entre las partes, formalizando la nueva obligación. **CLÁUSULA OCTAVA: GESTIÓN DE COBRANZA.** EL ACREEDOR cobrará gastos a EL DEUDOR por: **1) Gestión de cobro.** Será realizado por el personal contratado para los servicios de cobranza, por lo que se le aplicará gastos por gestión de cobro sobre el saldo en mora, de acuerdo al rango de mora siguiente: a) Cartera Activa Recuperación efectiva ingresada a caja diez por ciento (10%); b) Carteras Saneada quince por ciento (15%), **2) Cobro Judicial.** El porcentaje a pagar es del veinticinco por ciento (25) correspondiente a las costas judiciales, en que se condene al deudor mediante sentencia en el proceso de ejecución correspondiente. **CLÁUSULA NOVENA: VIGENCIA DEL CONTRATO DE CRÉDITO.** Del contrato de crédito suscrito por ambas partes en la ciudad de xxx, el xxx de xxx de dos mil xxx e identificado con número: xxx, y sus cláusulas que se refieren a: Destino, Pago Anticipado, Garantía del Crédito, Derechos y Obligaciones del Deudor/Fiador/Garante, Derechos y Obligaciones del Acreedor con el Deudor/Fiador/Garante, Fondos, Vencimiento Anticipado, Protección de la Información del Cliente, Renunciaciones, Estipulaciones Especiales; **(en caso de haber renegociación)** y del contrato de renegociación suscrito por ambas partes en la ciudad de xxx, el xxx de xxx de dos mil xxx, identificado con número: xxx, y su cláusula que se refiere a: Garantía del Crédito, quedan firmes y vigentes junto a los ajustes que expresamente se detallan en esta obligación y las nuevas condiciones que se pactan en las cláusulas del presente REFINANCIAMIENTO DE CRÉDITO, reconociendo en este acto su plena validez, y constituyendo una sola unidad jurídica y legal. **CLÁUSULA DECIMA: ACEPTACIÓN.** Habla EL ACREEDOR, en el carácter en que comparece y dice que acepta para su representada el refinanciamiento que se hace en el presente contrato, especialmente acepta las nuevas condiciones pactadas y garantía constituida. EL DEUDOR, FIADOR SOLIDARIO, GARANTE aceptan cada una de las condiciones del refinanciamiento del crédito pactadas con el acreedor, aceptan las declaraciones, renunciaciones y obligaciones a su cargo contenidas en las cláusulas especiales y generales de la presente escritura pública, en fin, las partes aceptan todas y cada una de las cláusulas y el contenido de estas que se establecen en este contrato y sin modificación.- Así se expresaron los comparecientes, bien instruidos por mí, el Notario, acerca del valor y trascendencias legales de este acto, de su objeto, de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones explícitas e implícitas.- Y leída que fue

por mí, el Notario, íntegramente esta Escritura a los comparecientes, estos la encuentran conforme, la aprueba, ratifica y firma junto conmigo, el Notario, que doy fe de todo lo relacionado.-