

ESCRITURA NÚMERO XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXX).- CONTRATO DE MUTUO GARANTIZADO

CON GARANTÍA HIPOTECARIA Y FIANZA SOLIDARIA: En la ciudad de _____, a las _____ de la _____ del _____ de _____ del año dos mil veinticinco.- **ANTE MÍ:** _____, Abogado (a) y Notario Público de la República de Nicaragua, autorizada por la Corte Suprema de Justicia para cartular durante un quinquenio que vence el _____ de _____ del año dos mil veinte _____, portadora de cédula de identidad número: _____, guion, _____, guion, _____, letra _____ (XXX-XXXXXX-XXXXXX) y carné de Abogado y Notario Público número _____ (_____), comparecen los Señores: **XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**, mayor de edad, soltero, Ingeniero Agrónomo y de este domicilio, identificado con cédula de identidad nicaragüense número: cuatro cuatro uno guion uno siete uno cero siete cero guion cero cero cuatro letra V (xxx-xxxxxx-xxxxxx), en representación de **“PROVEEDORA DE SERVICIOS EMPRESARIALES Y SOCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA, PRODESSA (PRODESSA)”**, en carácter de Apoderado General de Administración; sociedad con domicilio en la ciudad Matagalpa, constituida autorizada y existente, de conformidad a las Leyes de la República de Nicaragua, que por brevedad en lo sucesivo del presente contrato se le podrá denominar **PRODESSA** o el ACREDOR, acredita la existencia legal de su representada y su representación con los siguientes documentos: **A)** Testimonio de Escritura Pública número cincuenta y siete (57) denominada “Constitución y Estatutos de Sociedad Anónima”, autorizada en la ciudad de Matagalpa, a las diez de la mañana del siete de Septiembre del año dos mil veintidós ante los oficios de la Notario Renee Lissette Morales Camacho, la que fue presentada al Registro Público a las nueve y treinta y nueve minutos de la mañana del nueve de Septiembre de dos mil veintidós, según asiento número trescientos cincuenta y tres mil ciento ochenta y ocho (353,188); página doscientos treinta y tres (233); Tomo: ciento setenta y tres (173) del Libro Diario e **inscrita** con el número: tres mil seiscientos ochenta y cinco (3685); página: doscientos diecinueve, guion, doscientos treinta y ocho (219-238); Tomo: noventa y dos (92) Libro Segundo de Sociedades (Mercantil) del Registro Público de la Propiedad Inmueble, Mercantil y de Garantías Mobiliarias de Matagalpa; **B)** Solicitud de Inscripción como comerciante realizada por el Ingeniero Rolando José Mena Hernández, presidente de **“PROVEEDORA DE SERVICIOS EMPRESARIALES Y SOCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA, PRODESSA (PRODESSA)”** la que fue presentada al Registro Público a las nueve y cuarenta y un minutos de la mañana del nueve de Septiembre de dos mil veintidós, según asiento número trescientos cincuenta y tres mil ciento noventa (353,190);

página doscientos treinta y tres (233); Tomo: ciento setenta y tres (173) del Libro Diario **e inscrita como Comerciante** con el número: dos mil setecientos treinta y ocho (2738); página: ciento treinta y tres, guion, ciento treinta y siete (133-137); Tomo: veinte (20) Libro Primero Mercantil (Comerciante) del Registro Público de la Propiedad Inmueble, Mercantil y de Garantías Mobiliarias de Matagalpa. **C)**; Resolución No. CD-CONAMI-002-02ENE26-2023 del Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Microfinanzas (CONAMI); **D) TESTIMONIO DE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO SESENTA Y TRES (63), PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Matagalpa, a las nueve de la mañana del tres de Octubre del año dos mil veintidós ante los oficios notariales de la Licenciada Renee Lissette Morales Camacho, con domicilio y residencia en la ciudad de Matagalpa; el que fue presentado a las doce y cincuenta minutos de la tarde, del diecinueve de Octubre del año dos mil veintidós, según asiento número trescientos cincuenta y cuatro mil novecientos ochenta y cinco (354,985); página ciento ochenta y siete (187); Tomo: ciento setenta y cuatro (174) del Libro Diario **e inscrita en el libro tercero mercantil (poderes)** con el número: ocho mil quinientos ocho (8508); página: ciento noventa y tres, guion, ciento noventa y ocho (193-198); Tomo: ciento cuatro (104) del Registro Público de la Propiedad Inmueble, Mercantil y de Garantías Mobiliarias de Matagalpa. **E) TESTIMONIO DE ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO TRECE (13), PODER GENERAL DE ADMINISTRACIÓN**, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de Matagalpa, a las diez de la mañana del veinticinco de Marzo del año dos mil veinticuatro, ante los oficios notariales del Licenciado Francisco José Dolmus Blanco, con domicilio y residencia en la ciudad de Matagalpa; el que fue inscrito en el Libro de Poderes bajo cuenta registral: M, C, GUIÓN, NUEVE, A, F, TRES, E, UNO, B (MC-9AF3E1B), Asiento: SEXTO (7º) del Registro Público de la Propiedad Inmueble, Mercantil y de Garantías Mobiliarias de Matagalpa.- El señor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, en el carácter con que actúa será denominado en lo sucesivo del presente instrumento público como **EL ACREDITADOR**; **II) La señora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, actúa en su propio nombre y representación será denominado en lo sucesivo de este instrumento público como **EL DEUDOR**.**.- y el señor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, actúa en su propio nombre e interés a quién en lo sucesivo se le denominará **“FIADOR SOLIDARIO Y GARANTE HIPOTECARIO”**; Los últimos ____ comparecientes actúan en su propio nombre y representación. Yo la Notaria Pública doy fe de haber identificado debidamente a los comparecientes mediante el documento de identidad que me presentaron en original, de conformidad con la Ley Numero Ciento Cincuenta y Dos (152), Ley de Identidad

Ciudadana, artículo cuatro (4), inciso g, quienes aseguran hallarse en pleno goce y ejercicio de sus derechos y tener, como mi juicio tienen, la capacidad legal necesaria para obligarse sin que nada me conste en contrario, en especial para el otorgamiento de este acto y a quienes doy fe de conocer personalmente y quienes bien impuesto de sus Derechos expresan que han convenido en celebrar el presente contrato que se regirá por las siguientes cláusulas: **CLAUSULA PRIMERA: OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO, MONTO Y DESTINO:** En este acto LA DEUDORA confiesa haber recibido del ACREDITADOR, el presente crédito por la cantidad de _____ MIL _____ CÓRDOBAS (C\$ XXX,XXX.00), equivalentes según el tipo de cambio oficial del córdoba con respecto al dólar autorizado por el Banco Central de Nicaragua para el día XXXXXXXX de OXXXXXX del presente año dos mil veinticinco a la cantidad de _____ MIL dólares de los Estados Unidos de América (U\$___,000.00), cantidad que destinará para XXXXXXXXXXXXXX. **CLÁUSULA SEGUNDA: TASA DE INTERÉS CORRIENTE Y MORATORIA:** EL DEUDOR, reconoce a favor de EL ACREDITADOR una tasa fija de interés corriente del _____ POR CIENTO (___ %) Anual sobre saldo de principal desde la fecha del desembolso hasta la total cancelación y reconocerá un Interés Moratorio del veinticinco por ciento (25%) de la tasa de Interes Corriente Anual, calculada sobre la porción de capital en mora, desde su fecha de vencimiento hasta el efectivo pago. Se le advierte al DEUDOR que incumplir las condiciones del presente crédito origina mayores pagos de interés y gastos, además se afecta negativamente su registro en las Centrales de Riesgos.- **CLÁUSULA TERCERA: GASTOS: 1) GASTOS:** i) EL DEUDOR ha convenido que asumirá el pago de la cantidad del dos por ciento (2 %) en concepto de arancel y honorarios por evaluación e inscripción registral de la(s) garantía(s) constituidas por medio del presente contrato, el monto será cancelado por LA DEUDORA mediante un pago único que se deducirá del monto desembolsado. Así mismo, en cuanto a las gestiones vinculadas al cobro en situación de incumplimiento tales como: **2) GASTOS DE COBRO PRE-JUDICIAL:** En caso que EL DEUDOR incurriera en mora de treinta días calendario y EL ACREDITADOR decidiera remitir el expediente de EL DEUDOR a cobro prejudicial, EL DEUDOR reconocerá y pagará a EL ACREDITADOR los honorarios de abogados y gestores externos en que incurriera EL ACREDITADOR para la gestión de cobro correspondiente, los que podrán ser de hasta el diez por ciento (10%) del saldo deudor recuperado. En caso de ejecución de la garantía, por cualquiera de las causales establecidas en el presente contrato, el deudor asume, los gastos notariales resultantes de la misma, incluyendo, pero no limitado a éstos: a) levantamiento de acta de requerimiento de pago; b) entrega temporal y costo de conservación de bien(es)

gravado(s) con garantía a favor de EL ACREDITADOR; c) Escritura de dación en pago a favor de EL ACREDITADOR y su inscripción registral. **3) GASTOS DE COBRO JUDICIAL:** En caso que el expediente fuere remitido a cobro judicial, EL DEUDOR reconocerá AL ACREDITADOR, los honorarios por gestión de cobro Judicial; honorarios por peritaje, además de las costas legales de hasta un veinticinco por ciento del valor de lo litigado, todo de conformidad con lo señalado en los artículos 219 al 221 del Código Procesal Civil de Nicaragua.- LA DEUDORA asumirá por su cuenta realizar el trámite y pago de arancel de inscripción registral de la(s) cancelación(es) de la(s) garantía(s) una vez que cualquier saldo deudor bajo este contrato hubiere sido cancelado a favor de EL ACREDITADOR, debiendo el deudor asumir por su cuenta la elaboración de documento en el que conste la cancelación del crédito. Los montos de los aranceles correspondientes son determinados por la Ley No 920, "Ley de Tasas de los Registros Públicos del Sistema Nacional de Registro" (La Gaceta, Diario Oficial No 241 del 18 de diciembre de 2015).

Cualquier enmienda a la misma quedará automáticamente incorporada al presente contrato.

CLÁUSULA CUARTA: PERÍODO DE VIGENCIA, PLAZO Y MONTO DE LAS CUOTAS: Este contrato tendrá un plazo de _____ (____) MESES contados a partir del _____ de _____ del año dos mil VEINTICINCO,(xx/XX/202X) venciéndose el _____ DE _____ del año dos mil VEINTI____ (XX/XX/202X), salvo cuando sea aplicada la cláusula de vencimiento anticipado, establecida en el presente contrato. **EL DEUDOR** se obliga a pagar AL ACREDITADOR por medio de _____ (XX) CUOTAS con una periodicidad mensual, consecutivas y decrecientes, que está conformada por: Capital, Intereses, Mantenimiento de Valor, Gastos, y cualquier otro rubro incluido en la cuota, siendo estas cuotas de montos variables. El primer pago lo efectuará EL DEUDOR el día _____ DE _____ DEL AÑO DOS MIL VEINTI____. Las fechas de pago subsiguientes de las cuotas, serán las indicadas en el Plan de pagos. En caso de que la fecha de pago sea en días inhábiles, feriados, o domingos, los pagos se realizarán el día hábil inmediato posterior. La **DEUDORA** se obliga a pagar a **EL ACREDITADOR** conforme el plan de Pagos, el que recibe y firma contra desembolso como **DEUDORA**, y que en conjunto con el Resumen Informativo forma parte integral del presente contrato. – **CLÁUSULA QUINTA: LUGAR, FORMA Y MEDIOS DE PAGO:** La DEUDORA podrá realizar los pagos de las cuotas de la presente obligación a **EL ACREDITADOR**, en las siguientes formas: a) En cualquiera de las Sucursales del ACREDITADOR. b) Directamente en las cuentas bancarias del ACREDITADOR. - d) Los pagos podrán realizarse en dinero en efectivo. - Se advierte al Cliente que en cualquier lugar de pago deberá indicar el número de crédito asignado, para que el pago sea

debidamente identificado y aplicado. En ningún caso, el pago parcial de una cuota liberará al DEUDOR de su obligación de pagar la totalidad del monto correspondiente a la misma, ni la aceptación del pago modificará los términos del presente contrato.- **CLÁUSULA SEXTA: TASA DE COSTO EFECTIVA**

ANUAL O TCEA: El DEUDOR reconoce a favor de EL ACREDITADOR, que la tasa de costo total del crédito es del XXXXXX (XX.XX) por ciento, porcentaje que consolida en un solo valor la tasa de interés corriente y otros gastos que serán efectuados por el deudor. Tasa que estará contenida y detallada en el Resumen Informativo que será parte integral de este contrato según las cláusulas que anteceden, todo de acuerdo con la Norma sobre Transparencia en las Operaciones de Microfinanzas-

CLÁUSULA SÉPTIMA: 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) Intereses corrientes adeudados; y 6) Amortización al principal.-

CLÁUSULA OCTAVA: FIANZA SOLIDARIA: El señor _____, comparece en calidad de fiador, se constituye en FIADOR SOLIDARIO, y principal pagador de todas y cada una de las obligaciones que LA DEUDORA contrae a favor de EL ACREDITADOR en este contrato, y hace suyas las obligaciones y también asume en los mismos términos las renuncias, condiciones y demás estipulaciones, que se establecen en el presente contrato hasta el efectivo y total pago de la obligación. EL FIADOR SOLIDARIO reconoce el derecho que asiste a EL ACREDITADOR a perseguir indistintamente los bienes de EL FIADOR SOLIDARIO, sin tener que perseguir de primero los bienes de EL DEUDOR; así como el derecho que asiste a EL ACREDITADOR a reclamar a EL FIADOR SOLIDARIO la totalidad del saldo deudor por lo que expresamente renuncia al beneficio de excusión u orden de los bienes del deudor en consecuencia, puede ser reconvenido directamente por la totalidad de la deuda todo de conformidad con lo establecido en los art. 3680 y 3697 del código civil de la República de Nicaragua. EL FIADOR SOLIDARIO expresamente conviene que esta fianza no se considerará extinguida, ni perjudicada en forma alguna, por el hecho que EL ACREDITADOR conceda prórrogas o esperas a EL DEUDOR, pues la presente fianza solidaria e incondicional subsistirá mientras las obligaciones garantizadas no hayan sido canceladas totalmente sea por principal, intereses, costas y gastos de cobranza y cobro judicial. De igual forma, EL FIADOR SOLIDARIO renuncia a invocar la extinción del carácter solidario e incondicional de la presente fianza en caso que EL ACREDITADOR aceptare la constitución, simultánea o posterior, de otras fianzas adicionales para responder parcial o totalmente por el cumplimiento de las obligaciones resultantes del

presente contrato. Asimismo, EL FIADOR SOLIDARIO renuncia a invocar la extinción de la presente FIANZA SOLIDARIA en caso que EL ACREDITADOR cediere sus derechos crediticios a un tercero en la forma establecida en el presente contrato.- **CLÁUSULA NOVENA: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA:**

Que con la finalidad de garantizar todas y cada una de las obligaciones contraídas por EL DEUDOR con EL ACREDITADOR bajo el presente instrumento público, así como el pago del principal adeudado, intereses, servicios, gastos y/o cualquier otra cantidad adeudada a EL ACREDITADOR incluyendo las costas judiciales y extrajudiciales, por el presente instrumento público el señor _____, constituye a favor de EL ACREDITADOR, **HIPOTECA DE PRIMER GRADO** sobre el inmueble que describe a continuación, en el entendido que dicha hipoteca incluirá todas las mejoras presentes y futuras existentes o por existir en las fincas hipotecadas, así como las servidumbres y cualquier otro derecho constituido a favor del inmueble hipotecado por medio del presente instrumento público: Propiedad ubicada en _____, Municipio de _____, Departamento de _____, dicho Inmueble tiene una extensión superficial de _____ **METROS CUADRADOS (XXX M²), equivalentes a _____ VARAS CUADRADAS (XXX V²), comprendida dentro los siguientes**

linderos particulares: NORTE: _____; **SUR:** _____ **ESTE:** _____; **OESTE:** _____.- Demuestra su dominio y posesión con la Escritura Pública _____ (XXX), denominada _____, que doy fe de tener a la vista, autorizada en la ciudad de _____, a las _____ de la _____ del día _____ de _____ del año dos mil _____, ante los oficios del Notario _____, del domicilio y residencia de _____, cuyo testimonio se encuentra inscrito bajo el NÚMERO _____ (_____), TOMO _____ (_____), FOLIOS _____ (_____), ASIENTO _____ (____º) de la COLUMNA DE INSCRIPCIONES, SECCIÓN DE DERECHOS REALES, LIBRO DE PROPIEDADES DEL REGISTRO PÚBLICO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, MERCANTIL Y DE GARANTÍAS MOBILIARIAS DEL DEPARTAMENTO DE _____.- **CLÁUSULA DÉCIMA: ESTIPULACIONES ESPECIALES RESPECTO DE LA HIPOTECA:**

Que sin perjuicio de cualquier otro derecho que le asista bajo el presente instrumento público, EL ACREDITADOR quedará facultado para terminar anticipadamente el presente contrato y exigir el pago inmediato de cualquier saldo deudor en caso que EL DEUDOR: i) Se retrasare en el pago de una sola cuota de amortización del principal o los intereses; ii) Efectuare en el inmueble que adelante se hipotecerá, sin permiso escrito y previo de EL ACREDITADOR, modificaciones o trabajos que afecten la

seguridad, funcionalidad, productividad o arquitectura del mismo; iii) No permitir inspeccionar el inmueble que se hipoteca, sea a EL ACREDITADOR o los funcionarios de la institución que suministre a éste los fondos para el desembolso del presente crédito, con el objeto de cumplir con las medidas de control que EL ACREDITADOR estima a bien ejecutar para asegurar el uso apropiado del bien pignorado; iv) Si el inmueble hipotecado fuere objeto de embargo, anotación o demanda, o sufriere daños o desmejoras tales que no cubrieren el saldo del crédito y EL GARANTE HIPOTECARIO no efectuare ninguna amortización adecuada para que el saldo quede garantizado a juicio de EL ACREDITADOR; v) A informar por escrito a EL ACREDITADOR sobre cualquier daño que disminuyere, de manera importante o permanente, el valor del bien dado en garantía, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurrido tal evento; vi) Si EL GARANTE HIPOTECARIO, sin previa autorización escrita de EL ACREDITADOR, vendiere, gravare o de cualquier modo dispusiere del inmueble dado en garantía, o lo diere en uso, arrendamiento, habitación, usufructo o anticresis o constituyere servidumbre sobre el mismo, o fuere embargado o secuestrado el inmueble, o celebrare cualquier tipo de contrato sobre el bien hipotecado sin autorización previa y escrita de EL ACREDITADOR, los cuales quedan terminantemente prohibidos; vii) Si por cualquier causa no fuere inscrita la hipoteca que adelante se otorgará o fuere inscrita con prelación o grado diferente al convenido en la presente Escritura; viii) Si EL DEUDOR se negare a permitir la inspección o avalúo del bien hipotecado o a asumir el costo del avalúo del inmueble hipotecado que la entidad reguladora y supervisora de EL ACREDITADOR pueda requerir.- ix) Si EL DEUDOR faltare al cumplimiento de sus obligaciones establecidas en la ley o en la presente Escritura, por cualquiera de esos hechos, sin perjuicio de los demás derechos que le corresponda y a voluntad de EL ACREDITADOR, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, EL ACREDITADOR podrá dar por vencido el plazo o plazos estipulados y exigir el pago de todo lo adeudado, lo cual se considerará líquidos y exigibles de inmediato, sin necesidad de esperar a su fecha de vencimiento.- Asimismo, es convenido que EL DEUDOR se obliga a asumir en forma exclusiva los gastos concernientes a la Escritura de Cancelación de este crédito, lo mismo que su inscripción en el Registro Público.- **CLÁUSULA DÉCIMA PRIMERA: OBLIGACIONES DEL DEUDOR/FIADOR/ GARANTE:** 1) Leer de previo el contrato a suscribir con la IMF prestadora del servicio financiero a contratar. 2) A cumplir con la obligación adquirida en estricto apego a las estipulaciones pactadas en el contrato suscrito, incluyendo pagar lo adeudado en el tiempo, modo y condiciones establecidas en el contrato. 3) No hacer uso diferente del monto desembolsado, según lo estipulado en la cláusula primera del presente contrato ; 4) Suministrar informaciones reales de

su situación económica y social antes, en el momento y después de otorgado el crédito, así mismo actualizar cualquier cambio a su información brindada a la IMF con que ha contratado cualquier servicio financiero; 5); En caso de reclamo o impugnación de cargos deberá presentar sus datos de contacto, la descripción de los hechos y los motivos concretos del reclamo, queja y consulta, debiendo agotar la vía en primera instancia, ante EL ACREDOR y de no considerar la resolución emitida por EL ACREDOR satisfactoria o a falta de respuesta de la misma, podrá recurrir ante el ente regulador que es LA CONAMI; 6) Informar por escrito o dar aviso a EL ACREDOR de cualquier cambio que se produjere en las condiciones que se estipulen en éste Contrato, respecto a cualquier circunstancia que afecte o pudiera afectar negativamente la posibilidad de recuperar el fondo desembolsado; 7) Presentar AL ACREDOR toda la información que éste le requiera para realizar las inspecciones, avalúos y demás controles que considere necesario para garantizarle el cumplimiento de las obligaciones contraídas; 8) Comunicar, por escrito y en forma oportuna, a AL ACREDOR cualquier cambio en su domicilio; 9) 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; 10) Permitir que el acreedor inspeccione las garantías en el lugar convenido, para verificar su cantidad, calidad o estado de conservación; 11) Ejercer cuidado razonable sobre los bienes y derechos en garantía y preservarlos, evitando su pérdida o deterioro. El cuidado razonable implica la obligación de tomar las medidas necesarias para preservar el valor de la garantía y los derechos derivados de la misma; 12) Poner en conocimiento al acreedor, tan pronto se dé el evento, cuando por fuerza mayor o caso fortuito, el bien en garantía sufra destrucción, deterioros, o se pierda su posesión, debiendo hacerlo dentro de un plazo no mayor de cuarenta y ocho horas de ocurridos; 13) Suspender el ejercicio de sus derechos cuando el acreedor, en caso de incumplimiento, haya requerido de pago; 14) Permitir que el acreedor inspeccione las garantías en el lugar convenido, para verificar su cantidad, calidad o estado de conservación; 15) El incumplimiento de estas obligaciones, serán causal suficiente para que el acreedor proceda a ejecutar la garantía, así mismo podrá el acreedor reclamar al garante por los daños y perjuicios sufridos por dicho incumplimiento.-

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA: DERECHOS DEL DEUDOR/FIADOR/GARANTE: 1) A elegir libremente la modalidad y condiciones del microcrédito que ofrezca la IMF que mejor se ajuste a sus necesidades y posibilidades; 2) A recibir, sin distinción alguna, servicios de calidad y un trato respetuoso; 3) A presentar reclamos, de manera gratuita, ante EL ACREDOR y a recibir respuesta oportuna, fundamentada, comprensible e integral sobre los

mismos; 4) A ser atendido ante la sucursal del ACREDITADOR en donde suscribió el presente contrato para realizar cualquier consulta sobre el mismo; 5) A recibir un ejemplar del presente contrato con sus respectivos anexos, siendo: El Resumen Informativo y Cronograma de pago suscrito en la presente obligación; 6) A recurrir ante la CONAMI frente a los reclamos no atendidos oportunamente, con respuesta negativa por parte del ACREDITADOR o en los casos que LA DEUDORA y/o FIADOR y/o GARANTE se encuentren en desacuerdo con la respuesta a su reclamo emitida; 7) 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 activo 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; 8) A recibir comunicación sobre la modificación a que se refiere el numeral anterior, en el caso que las modificaciones se refieran a variación de tasa de interés, y costos; 9) 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 beneficiosa para EL DEUDOR; 10) A realizar el pago de forma anticipada, ya sea parcial o total, sin ninguna penalidad, reduciendo intereses generados al día de pago; 11) A que EL ACREDITADOR realice las gestiones de cobranza extrajudicial respetando la tranquilidad familiar y laboral, la honorabilidad e integridad moral de LA DEUDORA, en horario de siete de la mañana y las seis de la tarde, de lunes a viernes y los sábados de siete de la mañana a dos de la tarde; 12) A ser notificado cuando EL ACREDITADOR permute o ceda el crédito; 13) Derecho de rescisión del contrato en caso de que EL ACREDITADOR no cumpla con el desembolso del monto aprobado; 14) EL DEUDOR podrá solicitar en cualquier momento a EL ACREDITADOR un estado de cuenta en el que se refleje el saldo adeudado, así como, cualquier desglose o explicación de los cargos que le son cobrados; 15) A ser notificados de forma verificable, de la decisión emitida por parte del ACREDITADOR sobre la cancelación o suspensión de los contratos de productos o servicios. Dichas decisiones deberán estar fundadas en Ley expresa, en normativas o resoluciones que para tal efecto emita la CONAMI y/o en causa jurídicamente justificada, las cuales deberán ser dadas a conocer a la persona usuaria, salvo en los casos establecidos en el marco jurídico correspondiente. La cancelación o suspensión no podrá trascender a la persona afectada. Tales decisiones deberán notificarse al usuario en el plazo de cinco (5) días hábiles. Asimismo, la IMF deberá notificar dicha decisión a la CONAMI en un plazo de dos (2) días calendarios después de realizada la

notificación al usuario. 16) En el caso de la decisión de cancelación o suspensión unilateral de los productos o servicios prestados por parte de la IMF, el usuario afectado podrá presentar su reclamo ante las instancias administrativas competentes con el fin de solicitar la restitución de sus derechos, si así lo resolviese la CONAMI. Queda a salvo el derecho del usuario a reclamar en la vía jurisdiccional los posibles daños o perjuicios que se hubieren ocasionado, todo de conformidad a la ley de la materia. 17) Las establecidas en la Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas consumidoras y Usuarias y su reforma Ley No. 1061, "Ley de Reformas y Adición a la Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias". 18) El garante tendrá el derecho a disponer de la garantía en el curso ordinario de sus operaciones mercantiles, cuando ésta sea parte de su inventario. Pero tendrá la obligación de reponerla en la misma cantidad y condiciones establecidas en el contrato.-

CLÁUSULA DÉCIMA TERCERA: DERECHOS Y OBLIGACIONES DEL ACREDITADOR: 1) A recibir el pago del crédito en el tiempo y modo establecido en el contrato; 2) Verificar el estado de las garantías de forma anual o bien las veces que lo deseen y sean necesarias; 3) Respetar los términos y condiciones del contrato; 4) Informar previamente a LA DEUDORA y/o FIADOR de las condiciones del crédito; 5) Brindar a LA DEUDORA y/o FIADOR/ GARANTE una atención de calidad; 6) Facilitar el acceso al lugar de reclamo por parte de LA DEUDORA y/o FIADOR/GARANTE, proporcionándole las facilidades para que pueda formular el mismo, y contar con un servicio de atención al usuario; 7) Informar a LA DEUDORA que en caso de no ser atendido su reclamo en los plazos establecidos en el numeral subsiguiente o de recibir respuesta negativa por parte de la IMF, puede recurrir ante el Presidente Ejecutivo de la CONAMI; 8) A emitir en un plazo de siete (7) días hábiles contados a partir de la recepción del correspondiente reclamo y queja, para emitir la respuesta fundamentada a los mismos. En casos excepcionales y atendiendo a la complejidad del reclamo y queja, la IMF podrá hacer uso de un plazo adicional de cinco (5) días hábiles para emitir la respuesta. El uso del plazo adicional por parte de la IMF deberá ser notificado al usuario por los medios que él haya indicado para notificaciones, dejando constancia por medio verificable en el expediente del reclamo antes de que venza el plazo original ; 9) A no realizar cobros por la recepción y atención de reclamos, incluso si éstos fueran improcedentes; 10) 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; 11) A no Exigir a LA DEUDORA y/o FIADOR/GARANTE la participación de un abogado; 12) A no aplicar métodos o usar medios de cobro extrajudicial, que den la apariencia de tratarse de cobros por la vía judicial, que atenten contra el honor e

imagen de LA DEUDORA y/o FIADOR/GARANTE o resulten intimidatorios; 13) Respetto de las gestiones de cobranza extrajudicial, las Instituciones, abogados, gestores de cobranzas y servicios automatizados de cobranza, sólo se podrán contactar a LA DEUDORA en horario de siete de la mañana y las seis de la tarde, de lunes a viernes y los sábados de siete de la mañana a dos de la tarde. En todo caso, las gestiones de cobranza deberán desarrollarse respetando la tranquilidad familiar o laboral, honorabilidad e integridad moral de LA DEUDORA; 14) Proteger los datos personales de LA DEUDORA y los FIADORES/GARANTE, 15) Entregar a LA DEUDORA copia del contrato en el momento de la firma; 16) Brindar a la DEUDORA y FIADOR SOLIDARIO / GANTE HIPOTECARIO toda la información que éstos soliciten de manera previa a la celebración de cualquier contrato y responder todas las consultas que tengan LA DEUDORA y/o FIADOR SOLIDARIO / GARANTE HIPOTECARIO con relación al contenido de los contratos; 17) Entregar en un plazo no mayor de quince días hábiles, todos los documentos en los cuales se formalizó el crédito respectivo, firmado por las partes cuando estos se traten de: Cancelaciones de Contratos, Liberaciones de Garantías y Cesiones de Garantía; 18) A respetar que la presente operación está sujeta a reserva; 19) A informar negativamente en la central de riesgo privada autorizada conforme las Leyes del país a LA DEUDORA en el caso de incumplir el pago del crédito en la fecha establecida; 20) A informar a LA DEUDORA, en forma previa a su aplicación, si existiese alguna modificación al contrato, siempre y cuando la posibilidad de dicha modificación se haya previsto expresamente en el presente contrato; u) A entregar un nuevo y detallado Plan de Pago, si las modificaciones contractuales debidamente acordadas e informadas, implican la variación en el monto o la cantidad de cuotas a pagar por LA DEUDORA; v) Las establecidas en la Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas consumidoras y Usuarias y su reforma Ley No. 1061, "Ley de Reformas y Adición a la Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias".- **CLÁUSULA DÉCIMA CUARTA: PERMUTA O CESIÓN DE CRÉDITOS:** EL ACREDITADOR podrá PERMUTAR o CEDER el crédito y sus garantías, sin necesidad de autorización de parte de LA DEUDORA, EL FIADOR y/o GARANTE, bastando simplemente con la notificación que EL ACREDITADOR cederá a otro acreedor el presente crédito, el receptor del crédito deberá respetar las condiciones originalmente pactadas en el contrato, todo de conformidad. Así mismo, por parte del DEUDORA/FIADOR SOLIDARIO/ GARANTE persiste la obligación luego de notificado, que cualquier saldo deudor deberá ser pagado a EL ACREDITADOR cesionario, sin que en ningún caso dicha cesión modifique los términos y condiciones del presente contrato.- **CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA:**

RENUNCIAS: LA DEUDORA y EL FIADOR SOLIDARIO, sin perjuicio de los derechos que le(s) asistan bajo la Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias, renuncia(n): a) Al requerimiento para incurrir en mora, la que se operará sin necesidad de notificación o requerimiento alguno judicial o extrajudicial, por el simple vencimiento del pago de uno o cualquiera de los desembolsos, pudiendo en este caso EL ACREDITADOR declarar vencido el plazo de todo el crédito y reclamar el pago de todo lo adeudado; b) Al derecho de pedir la prórroga del plazo que pudiera corresponder por haber aceptado –EL ACREDITADOR- abonos al principal, intereses u otros cargos después del vencimiento efectuados por EL DEUDOR, o por haber concedido un plazo, perentorio o no, para la cancelación de las cantidades vencidas; c) Al derecho de nombrar peritos y en caso de subasta de los bienes embargados el justiprecio será tasado por EL ACREDITADOR previa valoración de perito, hecho que deberá constar en el expediente correspondiente; d) Al derecho de ser nombrado depositario de los bienes que se le embarguen por falta de pago recayendo este cargo en la persona que para tal efecto señale EL ACREDITADOR; e) En caso de nulidad de una de las cláusulas del presente contrato, declarada judicialmente mediante sentencia ejecutoriada, subsistirán las restantes cláusulas del mismo y, por ende, las obligaciones contenidas en el presente contrato; f) a los trámites de la Ejecución de Títulos No Judiciales, confiriéndole a EL ACREDITADOR la facultad de demandar en la vía que éste estime conveniente a sus intereses; g) LA DEUDORA otorga a EL ACREDITADOR el beneficio de poder perseguir antes, simultáneamente o después cualquier otro bien de su propiedad, en caso de que el valor de los bienes embargados no cubran el monto de la deuda más las costas judiciales conservando siempre los privilegios y las renuncias.- **CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: VENCIMIENTO ANTICIPADO:** LA DEUDORA, FIADOR SOLIDARIO Y PRINCIPAL PAGADOR entienden y aceptan que EL ACREDITADOR podrá dar por vencido el plazo aquí otorgado y exigir el inmediato y total pago de la suma adeudada, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, pudiendo reclamar el pago total de lo adeudado, los daños y perjuicios, los gastos, trámites y honorarios causados para hacerle cumplir con sus obligaciones, en caso que EL DEUDOR cayere en una o varias de las siguientes situaciones: a) En caso de mora o incumplimiento de cualquier obligación bajo el presente contrato; b) Por cualquier declaración hecha por LA DEUDORA a EL ACREDITADOR que resultare ser falsa, engañosa o maliciosa; c) Por destinar los fondos desembolsados por EL ACREDITADOR para fines distintos de los establecidos en este contrato o para la comisión de cualquier actividad ilícita, incluyendo lavado de dinero y/o financiamiento al terrorismo; d) Por quiebra, insolvencia o concurso de acreedores de LA DEUDORA; e)

Por el mero hecho de que un tercero entablare ejecución judicial en contra de LA DEUDORA y dicha ejecución, a juicio de EL ACREDITADOR, afectare su capacidad para honrar el presente contrato; f) Por no comunicar inmediatamente por escrito a EL ACREDITADOR de cualquier circunstancia o hecho que, de acuerdo al buen juicio de EL ACREDITADOR, pudiera tener un efecto adverso en la capacidad de pago de parte de LA DEUDORA, o en su habilidad de cumplir fielmente con todas las obligaciones contenidas en el presente contrato; g) Si hubieren claros indicios de operaciones inusuales o sospechosas realizadas por LA DEUDORA (inclusive con fondos propios) que induzcan a presumir la comisión del delito de lavado de dinero y de otras actividades ilícitas, incluida la del terrorismo y proliferación de destrucción de armas masivas; h) Si LA DEUDORA ocultare su domicilio o no pudiere ser localizado en el domicilio señalado, y/o cambiare la dirección de su domicilio y no fuere notificada la misma a EL ACREDITADOR o, cuando habiendo informado sobre la nueva dirección, fuere imposible ubicarla; i) Si LA DEUDORA fuere privado de su libertad en ocasión de la investigación de delitos o faltas que afecten su capacidad de pago; j) Por deterioro de la solvencia económica de LA DEUDORA, motivado por adeudos contraídos que afecten su capacidad de pago; k) Por destrucción, deterioro o pérdida de la garantía si ésta no fuere sustituida por otra de igual valor a satisfacción de EL ACREDITADOR; l) Por la negativa de EL FIADOR SOLIDARIO/ GARANTE HIPOTECARIO a exhibir el bien gravado en garantía a requerimiento de EL ACREDITADOR, para fines de inspección o avalúo; m) Por efectuar con terceros negocios jurídicos sobre los bienes gravados sin el consentimiento del acreedor.- **CLÁUSULA DÉCIMO SÉPTIMA: CENTRALES DE RIESGO, AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y ENVÍO DE INFORMACIÓN:** Con la finalidad de prevenir el sobreendeudamiento de nuestros clientes, “**PROVEEDORA DE SERVICIOS EMPRESARIALES Y SOCIALES, SOCIEDAD ANÓNIMA, PRODESSA (PRODESSA)**”, consultará la(s) central(es) de riesgo privadas autorizadas por la CONAMI que estime conveniente para tales efectos, cumpliendo con lo establecido en el artículo cuarenta y uno (41) de la Ley No. 769, Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas. Por lo que LA DEUDORA y FIADOR SOLIDARIO, autorizan y convienen contractualmente dicha consulta y el suministro de información positiva y negativa a las mismas, lo cual sustenta su récord crediticio; y en este mismo acto declara que la información que ha suministrado a EL ACREDITADOR, en ocasión de la solicitud de crédito y/o de la celebración de este contrato, es verídica. Por su parte EL ACREDITADOR se compromete a utilizar responsablemente la información que reciba de EL DEUDOR.

CLÁUSULA DECIMA OCTAVA: MODIFICACIONES AL CONTRATO: Las partes contratantes acuerdan que toda modificación o adición al presente contrato, se realizará en estricta observancia a lo

establecido en el artículo 16 de la Resolución CD-CONAMI-010-05MAR23-2021, Norma sobre Transparencia en las Operaciones de Microfinanzas, debiendo el ACREDITADOR informar al CLIENTE de forma previa a la aplicación de la modificación o adición. Cuando dichas modificaciones impliquen la variación en el monto o la cantidad de cuotas a pagar por el CLIENTE, EL ACREDITADOR deberá entregar al cliente un nuevo y detallado cronograma de pago.- **CLÁUSULA DECIMA NOVENA - DOMICILIO:** LA DEUDORA, FIADOR SOLIDARIO, declaran que, para cualquier efecto jurídico, incluyendo cualquier acción prejudicial o judicial que deba promover EL ACREDITADOR en su contra como consecuencia del incumplimiento del presente contrato, señalan el siguiente domicilio: DEUDORA:

_____, en _____, FIADOR SOLIDARIO Y PRINCIPAL PAGADOR: _____, en _____.- LA DEUDORA, FIADOR SOLIDARIO Y/O GARANTE HIPOTECARIO, declaran ser éste su lugar habitual de residencia y el que usa en todos sus contratos y negocios. LA DEUDORA, FIADOR SOLIDARIO Y/O GARANTE HIPOTECARIO aceptan como válida cualquier notificación, judicial o extrajudicial, que le haga EL ACREDITADOR en la última dirección de su domicilio señalada. - LA DEUDORA, FIADOR SOLIDARIO Y/O GARANTE HIPOTECARIO entienden y aceptan que el juez del domicilio arriba señalado será competente para conocer de las acciones que EL ACREDITADOR promueva en su contra. En caso que la demanda excediere la cuantía del juez antes referido, deberá conocer el juez superior jerárquico de aquél, en atención a la cuantía y territorialidad de la demanda.

CLÁUSULA VIGÉSIMA - ORIGEN DE FONDOS: El presente crédito es financiado con fondos propios de Microfinanciera Prodessa.. - **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA: ACEPTACIÓN:** Que en el carácter con que comparecen aceptan los términos y condiciones, obligaciones y estipulaciones contenidas en las cláusulas precedentes, así como las garantías otorgadas a favor de EL ACREDITADOR, en particular la hipoteca, y fianza solidaria e incondicional.- El suscrito notario

da fe de haber tenido a la vista: **a)** Título de dominio de la propiedad hipotecada por medios del presente instrumento público; **b)** Solvencia Municipal emitida por La Alcaldía Municipal de _____, con fecha

_____ de _____ del año dos mil _____, la cual indica que la propiedad hipotecada se encuentra al día en el pago de los impuestos municipales, la cual inserto íntegramente a continuación: **Inserción: (acá insertar solvencia municipal).** **Hasta aquí la inserción,** la cual es conforme con su original. - Así se expresaron los comparecientes bien instruido por mí, el Notario, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto; de las cláusulas generales que aseguran su validez, de las especiales que contiene y de las que envuelven renuncias y estipulaciones

implícitas y explícitas. Y leída que fue por mí, el Notario, íntegramente la presente Escritura al compareciente, la encontró conforme, aprobó, ratificó y firmó conmigo, el Notario, que doy fe de lo relacionado. - (F) ilegible de Manuel Antonio Ruiz Pravia (F)xxxxxxxxxxxxxx (f)xxxxxxxxxxxxxx (F) ilegible dexxxxxxxxxxxx (Notario Público).--- **PASO ANTE MI:** Del reverso del folio número ciento treinta y siete (137) al reverso del folio número ciento cuarenta y cuatro (144) la presente consta en papel sellado por valor de ley serie “I” número 1642725, 1642726, 1642727, 1642428, 1642729, 1642730, 3257425, 3257426, de mi protocolo número **TRECE (13)**, que llevo en el presente año y a solicitud del Licenciado **xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, en representación de PRODESSA**, libro este **PRIMER TESTIMONIO** en _____ hojas útiles de papel sellado de ley con el número de serie “Q” números 4893137, 4893138, 4893139, 4893140, 4893175, 4893176, 4893177, 4893178, las que rubrico, sello y firmo, en la ciudad de _____, a las _____ de la _____ del día _____ de _____ del año dos mil veinticinco.-

Lic. XXXXXXX
Abogado Y Notario