



ESCRITURA NUMERO _____ (_____-) MUTUO CON GARANTIA HIPOTECARIA. En la Ciudad de _____, Departamento de _____, a las _____ de la mañana / tarde del día _____ de _____ del año dos mil _____, Ante mí: _____, mayor de edad, casado, Abogado y Notario Público de la República de Nicaragua, y de este domicilio y residencia, con cédula de identidad número _____; debidamente autorizado por la Excelentísima Corte Suprema de Justicia, para ejercer el notariado durante el quinquenio que expira el día _____ de _____ del año dos mil _____; con carnet de Abogado y Notario Público _____. Comparecen los señores: _____, Mayor de Edad, (ESTADOS CIVIL), (PROFESIÓN U OFICIO), que según cédula de identidad su domicilio radica: (AGREGAR DIRECCIÓN), pero en este acto declara que su domicilio real cita: (AGREGAR DIRECCIÓN), quien se Identifica mediante Cédula de Identidad Ciudadana nicaragüense número _____ letra mayúscula “_____”; (_____), quién en lo sucesivo se denominará EL DEUDOR; y, **JOSÉ RAÚL LÓPEZ BERMÚDEZ**, Mayor de edad, casado, Economista, de este domicilio, quien se identifica con Cédula de Identidad Ciudadana nicaragüense número cero, cero, uno, guión dos, cinco, cero, cuatro, cinco, seis guión cero, cero, cuatro, seis, T (001-250456-0046T); Yo el Notario Público autorizante, doy fe de conocer personalmente a los comparecientes y quienes tienen a mi juicio la capacidad civil y legal necesaria para contratar y obligarse, especialmente para efectuar este acto en el que proceden el primero de los comparecientes en su propio nombre e interés, y el segundo compareciente lo hace en nombre y representación con facultades de un Apoderado Especial de Representación, de la Fundación Centro de Promoción de Desarrollo Local y Superación de la Pobreza, conocida por sus siglas como CEPRODEL, constituido mediante Escritura Pública Número Uno Fundación Centro de Promoción del Desarrollo Local y Superación de la Pobreza, de las nueve y diez minutos de la mañana del día tres de Enero de mil novecientos noventa, ante los oficios Notariales del Doctor Francisco Napoleón Ríos Miranda la que corre del frente del folio número uno al reverso del folio número tres de su protocolo número once que llevó en el año mil novecientos noventa, con Personalidad Jurídica según Decreto Legislativo número 106, publicado en el Diario Oficial La Gaceta No 62 del 28 de Marzo de 1990, Inscrita Bajo el Numero 86 de las páginas 277 a la 286 Tomo III del Libro del Registro y Control de Asociaciones del Ministerio de Gobernación. Y registrada como Institución Financiera Intermediaria de Microcréditos (IFIM), según consta en Resolución número CD-CONAMI-010-01DIC03-2012,



publicado en la Gaceta Diario Oficial número veintiuno del día cuatro de febrero del dos mil trece.

Acredita su representación mediante Poder Especial de Representación, autorizado en la Ciudad de Managua, a las seis de la noche del día veintitrés de Febrero del año dos mil nueve, ante el oficio del Notario Gustavo Adolfo Martínez Tercero, Testimonio que se encuentra debidamente inscrito bajo el Número: Cincuenta y siete (57); Páginas: Doscientos tres a la Doscientos ocho (203-208), Tomo: Cuarenta y dos – A (42-A), Libro Tercero de Poderes del Registro de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de León. Doy fe de haber tenido a la vista y examinados los documentos antes relacionados y que los mismos le otorgan suficiente capacidad

legal al compareciente para actuar en el carácter en que actúa y que en los sucesivo se le denominará EL ACREEDOR. Toma la palabra EL DEUDOR y dice **PRIMERA (MUTUO)**: Que en esta fecha y por medio de este acto recibe a su entera satisfacción a título de MUTUO de parte de EL ACREEDOR, la institución denominada Fundación Centro de Promoción de Desarrollo

Local y Superación de la Pobreza conocida por sus siglas como CEPRODEL, la suma de _____ (C\$00.00), equivalentes según la tasa oficial de cambio del córdoba con respecto al dólar autorizada por el Banco Central para este día a _____ (US\$ _____). El monto otorgado a favor de EL DEUDOR en virtud de este MUTUO estará dirigido para _____.

Segue manifestando el Deudor y dice **SEGUNDA: (CONDICIONES DEL CRÉDITO) Plazo**. El plazo de éste crédito es de _____ meses, el que inicia el día de hoy _____ de _____ del año _____ y vence el _____ de _____ del año _____. Costo del Crédito. La Tasa del Costo Efectivo Anual es de cincuenta y uno punto cero cinco por ciento (51.05%). Para efecto de cálculos de la misma se considerará el año comercial, es decir, de 360 días. Del Pago anticipado. El deudor podrá acelerar parcial o totalmente el pago del adeudo aquí contraído sin sobrecargos en concepto de sanciones por pronto pago, reduciendo los intereses generados al día de pago. Mantenimiento de Valor: El Capital del crédito, sus intereses, gastos por tramitación y administración y demás accesorios legales que se generen, gozarán del mantenimiento del valor de la moneda, de conformidad a las leyes de la República en esta materia y de paridad cambiaria establecida por el Banco Central de Nicaragua, conforme el dólar de los Estados Unidos de América; Interés moratorio: La mora del crédito operará sin necesidad de requerimiento, con el simple



incumplimiento en el pago de un abono de los consignados en el plan de pago que recibe El deudor a la entrega del presente crédito; CEPRODEL sin intimidación judicial o extrajudicial, dará por vencido anticipadamente el presente contrato y exigirá el cumplimiento del mismo por el Total de la deuda más los accesorios y gastos legales. El interés penal o moratorio que se aplicará, será del veinticinco por ciento (25%) adicional al porcentaje del interés corriente sobre los saldos vencidos. La tasa moratoria será del diez punto cuarenta y nueve por ciento (10.49%); Gastos por cobranzas: en caso que el cliente faltara a su obligación de pago se contratará a abogados externos que procederán a la cobranza prejudicial o judicial según sea el caso, incurriendo el cliente en gastos adicionales siendo en la Etapa Prejudicial el 10% del saldo en mora, y en la Etapa Judicial el equivalente a un tercio del saldo en mora. **TERCERA: (LUGAR, FORMA Y MEDIOS DE PAGO)** EL DEUDOR realizará sus abonos de forma _____ según plan de pago que en este acto se hace entrega en físico a EL DEUDOR, los que incluyen amortizaciones al principal, pago de interés periódico y mantenimiento de valor en las oficinas de EL ACREEDOR en esta ciudad o cualesquiera de las filiales ubicadas en el país, o mediante depósito de efectivo, cheques o giros electrónicos a una cuenta bancaria a nombre de CEPRODEL en un banco previamente señalado el que deberá ser notificado en un plazo no mayor a 24 horas. Los abonos se aplicarán en el siguiente orden: a) Costos y gastos de recuperación extrajudicial o judicial, en caso de existir; b) Intereses moratorios que pudieran existir; c) indexación monetaria; e) Interés Corriente pactado; f) Amortización al principal.

CUARTA: (DERECHOS). Son derechos del Deudor: a. Conocer con anticipación los modelos contractuales que utiliza CEPRODEL, así como aclarar cualquier duda al respecto; b. Conocer los componentes de la tasa de interés, así como los demás costos en que incurre CEPRODEL en el otorgamiento del crédito y que corresponde asumir al Deudor; c. Presentar reclamos ante CEPRODEL y a recibir de ésta, respuestas oportunas y fundamentadas por cobros indebidos y por el incumplimiento de las condiciones establecidas en la Ley N°769, y en el presente contrato; d. Recibir de parte de CEPRODEL el correspondiente recibo por cada abono pagado; e. Obtener copia del presente contrato así como del plan de pago; f. Que una vez cancelado el presente crédito sea comunicado a la Central de Riesgos para que procedan a eliminarlo del sistema; g. Recibir el resumen informativo del Contrato; h. Obtener de parte del Acreedor los recibos por cada abono pagado, así como información de saldos; y, i. Recurrir ante la CONAMI en caso de



resoluciones que a su juicio menoscaben sus derechos. Son obligaciones del Deudor: a. Dirigir el financiamiento al destino especificado en este contrato; b. Cumplir con las orientaciones técnico constructivas referentes a la obra a desarrollar; c. Permitir el acceso a los funcionarios de EL ACREEDOR para verificar la calidad de los materiales y de la obra a desarrollar; d. Realizar los pagos de sus cuotas en tiempo, forma y en los lugares señalados por CEPRODEL para ese efecto; e. Mantener en perfectas condiciones de uso los bienes presentados como garantía del crédito; f. Mantener una comunicación fluida, cordial y moderada con el personal de CEPRODEL; g. De existir un reclamo, mantener una postura de respeto y enmarcada en los canales establecidos por la Ley. **QUINTA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO).** Las partes convienen que podrá tenerse por vencido anticipadamente el presente contrato si ocurriesen cualesquiera de las siguientes situaciones: a) El Deudor vendiere, gravare, o, hipotecare nuevamente el inmueble que en este instrumento más adelante hipotecará; b) Si el inmueble que en este instrumento más adelante se hipotecará fuere objeto de Embargo, Anotación o Demanda por un tercero; c) Si se atrasare en el pago de sus obligaciones establecidas en la ley o en la presente Escritura por una cuota. Cualquiera de esos hechos, sin perjuicio de los demás derechos que le corresponden y a voluntad del Acreedor, sin necesidad de requerimiento alguno, judicial o extrajudicial, EL ACREEDOR podrá dar por vencido el plazo o plazos estipulados y exigir el pago de todo lo adeudado. Así mismo, de común acuerdo convienen que EL ACREEDOR tendrá derecho a dar por vencido anticipadamente el plazo de este préstamo, exigir el pago de todo lo adeudado de forma Extrajudicial o judicial hasta la total cancelación de adeudo. **SEXTA: (HIPOTECA).** Expresa El DEUDOR que según consta en Escritura Pública número _____, autorizada por el Notario doctor _____ en la ciudad de _____, a las _____ de la mañana / tarde del día _____ de _____ del año _____, **es dueño en dominio y posesión de un inmueble rural** cuya dimensión es de _____ (_____), y sus linderos son los siguientes: Norte: _____; Sur: _____; Este: _____; y, Oeste: _____; situado en la dirección que cita _____; cuyo testimonio se encuentra debidamente inscrito bajo el número _____, Tomo _____; Folios _____, Asiento _____ Columna de Inscripciones, Sección de Derechos Reales del Libro de Propiedades del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil del Departamento de _____. Que en garantía de sus obligaciones y de los saldos deudores, gastos y honorarios judiciales o extrajudiciales exigibles conforme los términos de esta



escritura y de la ley, constituye Hipoteca de Primer Grado sobre el inmueble descrito y deslindado en esta Cláusula. Doy fe de haber tenido a la vista el documento antes relacionado, y que una vez razonado será devuelto a su dueño. **SÉPTIMA (RENUNCIAS).** En relación con las obligaciones y la hipoteca El Deudor que para efectos legales, judiciales y prejudiciales que ha contraído en este instrumento, señala de común acuerdo los Tribunales de Justicia del Departamento de _____ . Y que para todos los demás efectos, EL

DEUDOR renuncia al derecho de que se persiga primero el inmueble hipotecado, pues la acreedora podrá perseguir antes, simultáneamente o después con el bien hipotecado, otras propiedades de la deudora sin perder su derecho de indicar el Notario que deba autorizar; así mismo reconoce que es derecho exclusivo de la Acreedora indicar el Notario que deba autorizar cualquier instrumento que se otorgue en relación con el presente contrato. **OCTAVA:**

(DERECHOS DEL ACREEDOR) En caso que el DEUDOR O FIADOR SOLIDARIO, desviara la garantía hipotecaria, actuara de mala fe, diera una finalidad diferente al establecido en este contrato al préstamo otorgado, no cumpliera con los pagos en los plazos y términos acordados, y no se llegare a un arreglo amistoso, EL ACREEDOR, se reserva el derecho de acudir por la vía judicial como lo establece la ley de la materia. **NOVENA (AUTORIZACIÓN PARA CEDER EL**

CRÉDITO). Continúa manifestando EL DEUDOR y dice que concede su expreso consentimiento para que EL ACREEDOR, Ceda los derechos del presente contrato con todas las garantías y renuncias a favor de terceras personas, sean estas naturales o jurídicas, quienes en cualquier

momento verificarán la situación actual del crédito, así mismo acepta y autoriza que EL ACREEDOR, endose los títulos valores que se desprendan del presente contrato en los mismos términos legales que la Cesión acá relacionada. Sin embargo, será responsabilidad del Acreedor notificar al deudor de la cesión del crédito y sus garantías. **DÉCIMA (SUJECION A LEY**

GENERAL Y LEY PARTICULAR): Que se sujetan a lo establecido en la Ley número setecientos sesenta y nueve (769) Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas, en cuanto a las obligaciones y responsabilidades de las partes en el presente contrato, manejo de la información, Y recuperación de los créditos. Así mismo, se sujetan a toda norma aplicable de naturaleza civil.

Exponen los comparecientes en los caracteres con que actúan y dicen **DÉCIMA PRIMERA (AUTORIZACIÓN DE USO DE INFORMACION)** El Deudor entiende de la labor social que desarrolla CEPRODEL, y que libre de coacción o amenaza autorizan desde ya para que EL



ACREEDOR resguarde la información que de su persona han recopilado para efectos de digitalizarlas y elevarlas a las redes informáticas que la Comisión Nacional de Microfinanzas haya autorizado, así como para efectos de informar a sus fondeadores sobre el uso, destino de los fondos y resultados obtenidos en la calidad de vida de los beneficiarios, incluso de elevar la información de clientes que considere EL ACREEDOR como ejemplo de buenas prácticas y presentarlas en la web de la institución para información del público. Por su parte, EL ACREEDOR se compromete a utilizar responsablemente la información que reciba de los clientes. Conjuntamente dicen los comparecientes: **DÉCIMA SEGUNDA: (ACEPTACIÓN)** Que en los términos y condiciones anteriormente relacionados, aceptan ésta Escritura de Mutuo con Garantía Hipotecaria, por cuanto a cada uno les concede derechos y constituyen obligaciones.- Así se expresan los comparecientes a quienes advierto y hago conocer el valor y trascendencias legales de este acto; el objeto de las cláusulas especiales que contiene; el de las que envuelven renunciaciones y estipulaciones explícitas e implícitas; el de las generales que aseguran su validez y la necesidad de su inscripción en el Registro Público correspondiente. Asimismo hace constar y da fe de haber tenido a la vista y leído los siguientes documentos: Título de dominio del bien inmueble relacionado en esta escritura, el que una vez razonado devolveré, libertad de gravamen extendida por el registro de la propiedad inmueble de _____, solvencia municipal extendida por la Alcaldía de _____. Leída que fue por mí, el Notario, íntegramente esta escritura a los comparecientes, estos la encuentran conforme, la aprueban y ratifican, aceptándola en todas y cada una de sus partes sin modificación alguna. Firman todos conmigo, que doy fe de todo lo relacionado.



ANEXO

RESUMEN INFORMATIVO

CENTRO DE PROMOCIÓN DEL DESARROLLO LOCAL Y SUPERACIÓN DE LA POBREZA (CEPRODEL)

Fecha:		
Agencia:	Teléfono	Dirección

Nombre del cliente	Cédula No.
--------------------	------------

Nombre del fiador:	Cédula No.
--------------------	------------

Producto Crediticio: Hipotecario para Vivienda
--

Tasa de Costo Efectivo Anual: 51.05%						
Moneda del crédito:	del	Monto del crédito: C\$	del	Monto Total a pagar del crédito:	Plazo del crédito:	Tipo de tasa de Interés: FIJA
Córdoba con mantenimiento de valor						

Característica de las cuotas:			
Monto de cada cuota:	Periodicidad del pago:	Cantidad total de cuotas:	Fecha de vencimiento de cada cuota:

Comisiones	Seguros:	Prima: no hay prima:	Tipo de cobertura: saldo de préstamo más intereses en caso de muerte, exceptuando suicidio, cubre únicamente crédito iguales o menores a un equivalente en córdobas de cinco mil dólares, siempre y cuando el crédito se encuentre al día en sus pagos.
Comisión 1: N/A Comisión 2: N/A Otras Comisiones: N/A	Compañía: Seguros LAFISE		

Costos por Mora: en caso de que el crédito no sea abonado, el cliente pagará la tasa corriente pactada más el 25% de la misma tasa.

Tasa de interés Moratoria:	Cargo en Monto:	Cargo porcentual:
10.49%		

Bonificación por pago en términos: el pronto pago o pago adelantado beneficia a cliente, al reducir los intereses de los próximos pagos, como producto del cobro de una tasa de interés sobre saldo, este beneficio será mayor, si el cliente mantiene su puntualidad en el pago de las cuotas posteriores al pago adelantado

Garantías asociadas al crédito:
Garantía No. 1
Garantía No. 2

Advertencias:
Incumplir el crédito origina mayores pagos de intereses, además de ser informado negativamente a las centrales de riesgo.
Las cuotas de los préstamos otorgados en córdobas con mantenimiento de valor, o en dólares (US\$) pueden incrementar en córdobas (C\$) ante una devaluación de la moneda.
Ante el incumplimiento en el pago del crédito por parte del deudor, el fiador o garante se convierte en el obligado principal.

Contacto para reclamo en CEPRODEL:

Unidad responsable: Departamento de atención al cliente

Contacto: Eligia Margarita Lazo Leiva	Correo Postal: 4793 Managua, Nicaragua	Correo Electrónico: elazo@ceprodel.org.ni	Página en internet: www.ceprodel@ceprodel.org	Teléfono: 22225846 22225847
---------------------------------------	--	--	--	--------------------------------

Contacto para los reclamos ante CONAMI

Unidad responsable: Reclamos

Contacto: Yesenia Aguilar	Apartado Postal: PA 569	Correo Electrónico: correo@conami.gob.ni	Página en internet: www.conami.gob.ni	Teléfono: 22509797
---------------------------	-------------------------	--	--	--------------------