

Mutuo Garantizado con Hipoteca

ESCRITURA PUBLICA NÚMERO XXXXXX (XX). - MUTUO GARANTIZADO CON HIPOTECA. En la ciudad de Managua, lugar de mi domicilio, a las XXXX de la tarde del día XXXXX de XXXXXX del año dos mil XXXXXX.- Ante Mí, **XXXXXXXX**, Notario Público y Abogado de la República de Nicaragua, con domicilio en esta ciudad, titular de cédula de identidad número XXX guión XXXXXXXXXX guión XXXXX (XXX-XXXXXX-XXXXX), debidamente autorizado por la Excelentísima a Corte Suprema de Justicia para ejercer el Notariado en el quinquenio que vence el XXX de XXXX del año dos mil XXXXX, comparecen: **XXXXXXXX**, soltera, XXXXXXXX, quien se identifica con cédula número XXX guión XXXXXX guión XXXXX (XXX-XXXXXX-XXXXX); y **XXXXXXXXXXXX**, casado, XXXXXXXX, quien se identifica con cédula de identidad número XXX guión XXXXXX guión XXXXX (XXX-XXXXXX-XXXXX), ambos mayores de edad y de este domicilio. - Doy fe de conocer personalmente a los comparecientes, así como de que a mi juicio ambos tienen la plena capacidad civil y legal necesaria para obligarse y contratar, especialmente para la celebración de este acto, en el que proceden así: **I)** XXXXXXXXXX, comparece en su propio nombre y representación. - **II)** El señor **XXXXXXXXXXXX**, actúa en nombre y representación de la entidad mercantil este domicilio denominada **COMPAÑÍA DE SEGUROS AMERICA, SOCIEDAD ANÓNIMA**, conocida como **“SEGUROS AMERICAS S. A.”**, en su carácter de Apoderado General de Administración, acreditando su representación con los documentos siguientes: **a)** Testimonio de Escritura Pública Número cuarenta y siete (47), de Constitución De Sociedad Anónima y Estatutos”, autorizada en Managua, a las doce y treinta minutos de la tarde del día veinte y dos de Octubre de mil novecientos noventa y seis, por el notario Danilo Manzanares Enríquez, e inscrita el treinta de Octubre de mil novecientos noventa y seis, bajo el Número: Diecinueve mil doscientos setenta, guión, be cuatro (19,270-B4); Páginas: Ciento diecinueve guión ciento treinta y ocho (119-138); Tomo: Setecientos treinta y dos guión be cuatro (732-B4), Libro Segundo de Sociedades y bajo el Número: Cincuenta y un mil ochocientos sesenta guión, a (51,860-A); Páginas: Ciento sesenta y ocho pleca ciento sesenta y nueve (168/169); Tomo: Ciento treinta y uno guión a (131-A), Libro de Personas, ambos del Registro Público Mercantil del departamento de Managua. En ella aparece inserta el acta número cuarenta y cuatro (44) de las ocho de la mañana del once de Octubre de mil novecientos noventa y seis, que contiene la Resolución: CD-SUPERINTENDENCIA-XLIV-2-96, la cual autoriza la constitución de “COMPAÑÍA DE SEGUROS AMERICA, SOCIEDAD ANONIMA,” misma que fue publicada en el Diario Oficial, La Gaceta número Ciento Noventa y Nueve (199) del veintidós (22) de Octubre de mil novecientos noventa y seis (1996).

b) Testimonio de Escritura Pública Número Diecisiete (17), de Protocolización de Reformas Sociales, autorizada en la ciudad de Managua, a las tres de la tarde del doce de Junio del año dos mil dos, por el notario Danilo Manzanares Enríquez, inscrita el día treinta y uno de Julio del año dos mil dos, bajo el Número: Veinte mil setecientos sesenta y uno guión be dos (20,761-B2);

Página: Sesenta y siete guión setenta y siete (67-77); Tomo: Setecientos setenta guión be dos (770-B2), Libro Segundo de Sociedades y bajo Número: Cincuenta y cuatro mil novecientos setenta y tres guión a (54,963-A); Página: Doscientos setenta y uno (271); Tomo: Ciento cuarenta y seis guión a (146-A), Libro de Personas, ambos del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua. **c)** Testimonio de Escritura Pública Número tres (3), de Protocolización de Reformas Sociales, autorizada en la ciudad de Managua, a las cinco de la tarde del veintitrés de Enero del año mil seis, por el Notario Danilo Manzanares Enríquez, inscrita el día tres de febrero del año dos mil seis, bajo el Número: Veintiún mil seiscientos cincuenta y cuatro guión be dos (21,654-B2); Página: Cuatrocientos treinta y dos pleca cuatrocientos cincuenta (432/450); Tomo: Setecientos ochenta y cuatro, guión be dos (784-B2), Libro segundo de Sociedades y bajo el Número: Cincuenta y siete mil veinticinco guión a (57,025-A); Páginas: Doscientos sesenta y dos coma sesenta y tres (262,63); Tomo: Ciento cincuenta y ocho guión a (158-A), Libro de Personas, ambos del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua. **d)** Testimonio de Escritura Pública Número Dos (2) de "Poder General de Administración", autorizada en Managua, a las XXXXXX minutos de la mañana del XXXXX de XXXX del año dos mil XXXX, por el Notario XXXXXXXX e inscrito bajo el Número: XXX XX XXXX (XX,XXX); Páginas: XXXXX pleca XXXXXXXX (XXX/XXX); Tomo: XXXX (XXX), Libro XXXXXX de Poderes del Registro Público Mercantil del Departamento de Managua. Yo, el notario, hago constar y doy fe, que tuve a la vista todos los documentos antes relacionados, los cuales fueron extendidos en debida forma legal y que a mi juicio confieren al compareciente XXXXXXXX, facultades suficientes para ejecutar este acto en nombre y representación de su mandante.- Los señores **XXXXXXX**, en el carácter que actúa y a quien en adelante se le podrá denominar simplemente como **"El Acreedor"** por una parte; y **XXXXXXXXXX**, en su carácter personal a quien en adelante se le denominará simplemente como **"El Deudor"**, ambos en sus respectivos caracteres con que comparecen, conjuntamente exponen que han convenido en celebrar un contrato contenido en las siguientes cláusulas: **PRIMERA: (PRÉSTAMO): "El Deudor"**, confiesa tener recibido en este acto de parte de **"El Acreedor"**, un préstamo en calidad de mutuo, por la cantidad de **XXXXXXXXX CÓRDOBAS CON XXXXX CENTAVOS DE CÓRDOBA (XX,XXX.XX) equivalente a XXXXXXXX DÓLARES CON XXXXX CENTAVOS DE DÓLAR (US\$ X,XXX.XX)**, moneda oficial de los Estados Unidos de América, según el cambio oficial de hoy que es de XXXX y XXX punto XXX XXX XXX XX (C\$XX.XXXX) córdobas por un dólar (US\$1.00) estadounidense, suma de dinero que el deudor destinará para XXXXX. **SEGUNDA: (INTERÉS Y MORA).- "El Acreedor" y "El Deudor"**, convienen expresamente en que el préstamo devengará una tasa de interés corriente del XXXX por ciento (XXX%) anual sobre saldo, revisable trimestralmente, en base a la tasa de interés pasiva ponderada en dólares (TIPP) publicada por el Banco Central de Nicaragua, más un spread de xxx (X) puntos porcentuales siendo el mínimo XXXX por ciento (X%). El Deudor incurrirá en mora por el simple retardo en el pago del presente préstamo en la fecha de pago que se convendrá en la cláusula siguiente, sin necesidad de previo requerimiento judicial o extrajudicial a lo cual renuncia expresamente **"El Deudor"**.

Es convenido que en caso de mora, **“El Deudor”** reconocerá y pagará **“El Acreedor”**, en concepto de interés moratorio o penal, el cincuenta por ciento (50%) de la tasa de interés corriente pactada en este préstamo aplicada a las cuotas incurridas en mora, sobre los días de atraso transcurridos entre la fecha de vencimiento de la cuota y el día en que se recibe el pago.

- **TERCERA: (PLAZO, LUGAR Y FORMA DE PAGO):** El Plazo del presente préstamo será de XXX años contados a partir de la firma del presente contrato, conforme al calendario de pago que **“El Acreedor”** emitirá, plazo que vence el XXXXX de XXXXX del año dos mil XXXXX. **“El Deudor”** se obliga a pagar **“El Acreedor”** en dólares, moneda oficial de los Estados Unidos de América, en las oficinas principales de Compañía de Seguros América, Sociedad Anónima o en cualquier sucursal de la misma el principal del préstamo con los intereses que devengue los días XXXX de cada mes. El pago se hará mediante xxxx y xxxxx (XX) cuotas niveladas, mensuales y consecutivas, cada una de XXXX dólares con XXXX centavos de dólar (US\$ XXX.XX) moneda oficial de los Estados Unidos de América. La primera cuota deberá ser enterada el día XXX de XXXX del año dos mil XXXX, y así consecutivamente deberá pagar todos los meses hasta llegar a la última cuota que deberá ser cancelada el XXX de XXXX del año dos mil XXXX. **CUARTA: (OBLIGACIONES ESPECIALES): “El Deudor”** se obliga expresamente a lo siguiente: **a)** A suministrar a **“El Acreedor”** toda la información que éste solicite sobre sus operaciones financieras y situación económica. **b)** A tomar y mantener vigente una póliza de seguro de vida, por el monto del préstamo y durante el plazo del mismo, siendo **“El Acreedor”** el beneficiario de dicha póliza de seguro, hasta por el monto del saldo deudor del préstamo y pudiendo **“El Acreedor”** tomar dicha póliza de seguros por cuenta de **“El Deudor”**. **QUINTA: (IMPUESTOS): Es convenido entre “El Acreedor” y “El Deudor”,** que este último efectuará los pagos correspondientes que comprendan amortizaciones al capital adeudado e intereses, sin deducir ninguna cantidad en concepto de impuestos, timbres, tasas, cargos o retenciones de cualquier naturaleza que sean, pues en caso de existir serán por cuenta y cargo exclusivo de **“El Deudor”**. **SEXTA: (VENCIMIENTO ANTICIPADO) “El Acreedor” y “El Deudor”,** convienen especialmente en que **“El Acreedor”** tendrá derecho a dar por vencido anticipadamente el plazo del presente préstamo, siendo exigible de inmediato el saldo deudor y sus accesorios, sin necesidad de requerimiento judicial o extrajudicial, a lo cual renuncia **“El Deudor”**, en cualquiera de los siguientes casos: **a)** Si **“El Deudor”** faltase al cumplimiento de cualquier obligación contraída en el presente instrumento público. **b)** Si por respeto al derecho de terceros o por cualquier otra causa, aún no imputable a **“El Deudor”**, no fuese inscrita la garantía hipotecaria que más adelante se constituirá a favor de **“El Acreedor”**. **c)** Si alguna persona natural o jurídica entablase cualquier clase de ejecución, acción o juicio en contra de **“El Deudor”** o bien, si recayese embargo o cualquier otra medida ejecutiva o precautoria sobre bienes de **“El Deudor”** o sobre el bien inmueble que se hipotecaría en garantía del presente préstamo. **d)** Si **“El Deudor”** hubiese proporcionado a **“El Acreedor”**, datos inexactos al solicitar el préstamo otorgado en el presente contrato.

e) Si **“El Deudor”** no entregase en tiempo y forma cualquiera de los documentos requeridos por la compañía para el otorgamiento del crédito, para la constitución y/o ejecución de la Garantía Mobiliaria. Expone **“El Deudor”** y dice: **SEPTIMA: (HIPOTECA):** Que es dueña en dominio y posesión de un bien inmueble ubicado en la jurisdicción del Municipio de XXXXX, en el lugar conocido como **“XXXXXX”**, identificado con el número XXX (X), del Bloque XXX (X), el cual tiene un área superficial de XXXXXXXX punto XXXXXXXX metros cuadrados (XXX.XX mts²) equivalentes a XXXXXXX punto XXXX varas cuadradas (XXX.XX vrs²), comprendido dentro de los siguientes linderos particulares: **Norte:** XXXXXXX (1); **Sur:** XXXX (X); **Este:** XXXXXXX; y **Oeste:** XXXX (X). De conformidad con el Avalúo del bien inmueble realizado por la Empresa XXXXX (XXXX), en dicho lote se encuentra construida una casa de habitación en cuya construcción se utilizó el sistema constructivo de XXXXXXXXXXXX. La casa cuenta con xxxxx, ventanas xxxxxx y xxxxxx, xxxxxx y xxxxxxxxxx. Cuenta con los siguientes servicios: Agua Potable, Energía Eléctrica, Alcantarillado, De TV por Cable, Teléfono, Internet, Recolección de Basura, Alumbrado Público y Transporte Selectivo. La casa cuenta con una sola planta arquitectónica y los siguientes ambientes: xxxxx, cocina, xxxxxx dormitorios y xxxxx servicio sanitario compartido, xxxxxxxx y xxxxxxxx, área de lavandería. Acredita el dominio con Escritura Pública Número XXXX (XX), de Compraventa de Inmueble y Mutuo Garantizado con Hipotecaria, autorizada en la ciudad de XXX, a las XXX de la mañana del día XXXX de XXXX del año dos mil XXXX, ante los oficios notariales de XXXXXXX, inscrita bajo **Número:** XXXXXXXX (XX,XXX); **Tomo:** XXXX (XXX); **Folios:** XXX pleca XXXX (XX/XX); **Asiento:** XXXX (X), Libro de Propiedades, Sección de Derechos Reales, Columna de Inscripciones del Registro Público de la Propiedad Inmueble del departamento de XXXXXXX. Refiere **“El Deudor”** que la propiedad se encuentra con gravamen hipotecario a favor de la Compañía de Seguros América, por la suma de XXXXXX dólares con XX centavos de dólar (US\$ XX,XXX.XX) moneda de los Estados Unidos de América. No obstante, la propiedad se encuentra solvente con la municipalidad correspondiente según Solvencia Municipal que yo, el Notario, doy fe de tener a la vista, la cual ha sido extendida en debida y legal forma, la que a continuación inserto y que íntegra y literalmente dice: ALCALDÍA MUNICIPAL DE XXXXXX DIRECCIÓN TRIBUTARIA N° XXXX SOLVENCIA Escudo de Nicaragua Gobierno de Reconciliación y Unidad Nacional El Pueblo de XXXX Alcalde y Presidente! **Serie “B” La Dirección Tributaria de la Alcaldía Municipal de XXXX, hace constar que el Sr. (a): XXXXXXXXXXXX se encuentra Solvente con esta Municipalidad, por cuanto se le extiende la presente a su favor.** Se deja previsto que esta Solvencia Municipal no inhibe a la Alcaldía de XXXX la facultad de realizar reparos por información no registrada del Impuesto en referencia. XXXXXX 21 de XXXXXX del año XXXX. **VÁLIDO POR 30 DÍAS** Recibo Número.: XXXXX Firma ininteligible Dirección Tributaria Sello de la Alcaldía Municipal de XXXXX.DATOS CATASTRALES DE LA PROPIEDAD: FECHA: XX/XX/XXXX PROPIETARIO: XXXXXXXXXXXX UBICACIÓN: URBANIZACIÓN XXXX BLOQUE # XX - CASA #XX, XXXXXXXX FINCA: XXXXX TOMO: XXX FOLIO: XX/XX ASIENTO: X° CODIGO SISCAT: XXXX XXXX-XXX-XXX NORTE: CALLE No: XX SUR: LOTE No.X ESTE: XXXX OESTE: LOTE No X AREA TOTAL: XXX.XX M2

Firma ininteligible Sello de la Alcaldía Municipal de XXXX. Es conforme con su original con el cual fue debidamente cotejado. Hasta aquí la inserción. Continúa exponiendo **“El Deudor”** y dice: Que para mejor garantizar el fiel cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en este acto y cualquier saldo deudor del préstamo en concepto de principal, intereses, impuestos, gastos de cobranza extrajudicial y judicial si los hubiesen, constituye a favor de **“El Acreedor”**, Hipoteca en xxxxx Grado sobre el inmueble descrito y deslindado en la cláusula primera de esta escritura. Manifiesta **“El Deudor”** que la hipoteca constituida a favor de **“El Acreedor”** en este acto sobre dicho inmueble, incluye todas las construcciones y mejoras presentes y futuras y todos los bienes que se encuentren unidos o incorporados natural o artificialmente al inmueble hipotecado o hayan sido puestos intencionalmente como accesorios al mismo, y cuanto de hecho o de derecho le correspondiese sobre el inmueble hipotecado. Continúan exponiendo **“El Deudor”** y dice: Que en este acto asume las siguientes obligaciones: **a)** A no enajenar o gravar en forma alguna el bien inmueble hipotecado en este acto, sin mediar el consentimiento previo y escrito de **“El Acreedor”**. **b)** A tomar y mantener vigente durante el plazo del Préstamo, una póliza de seguro contra todo riesgo sobre el inmueble hipotecado y sus mejoras, cediendo a **“El Acreedor”** en este acto, su derecho a la indemnización en caso de siniestro, hasta por el monto del saldo deudor, pudiendo **“El Acreedor”** tomar dicha póliza por cuenta de **“El Deudor”**. **c)** A permitir durante la vigencia del presente contrato, que los representantes de **“El Acreedor”**, inspeccionen en cualquier momento el estado del inmueble hipotecado. **d)** A mantener el inmueble hipotecado en buen estado, proveyendo de los fondos suficientes para cubrir el importe de los gastos de mantenimiento y de toda clase de impuestos o tasas municipales o estatales que recaigan sobre dicho inmueble.- Exponen conjuntamente **“El Acreedor”** y **“El Deudor”** y dicen: **OCTAVA: (AVALÚO):** Que por el presente instrumento público convienen expresamente en valorar desde ahora el bien inmueble hipotecado, para el caso de ejecución y subasta, en el valor equivalente en córdobas a **XXXXXXXXX MIL DÓLARES NETOS (US\$XX.XXX.XX)**, moneda oficial de los Estados Unidos de América según el cambio oficial de hoy, y que en base a esa suma se saque a remanente el inmueble, sin quedar obligado en ningún caso **“El Acreedor”**, a aceptar en pago o abono del saldo deudor, el bien inmueble que se subaste.- **NOVENA: (RENUNCIAS):** Que para todos los efectos de las obligaciones que aquí contrae a favor de **“El Acreedor”**, **“El Deudor”** se somete expresamente a las disposiciones de excepción contenidas en la Ley General de Bancos, Instituciones Financieras no Bancarias y Grupos Financieros vigente, Ley número quinientos sesenta y uno (No 561) y además hace las siguiente renuncias: **a)** A las excepciones provenientes de caso fortuito o fuerza mayor, los cuales riesgos asume por imprevisibles que estos fuesen; **b)** Al derecho de indicar al notario que deba autorizar cualquier instrumento que se otorgue en relación con el presente contrato, lo cual será derecho exclusivo de **“El Acreedor”**. **DÉCIMA: (GASTOS):** Se conviene expresamente entre las partes contratantes, en que los honorarios y gastos que ocasione la presente escritura pública, sus testimonios y correspondientes inscripciones, así como los de su cancelación, serán por cuenta de **“El Deudor”**.

“El Acreedor” en el carácter que actúa expone: **DÉCIMA PRIMERA: (ACEPTACIÓN):** Que acepta para su representada la Compañía de Seguros América, Sociedad Anónima, las estipulaciones, declaraciones y renunciaciones hechas por **“El Deudor”**, especialmente la hipoteca del inmueble constituida a favor de **“El Acreedor”**.- Así se expresaron todos los comparecientes bien instruidos 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 renunciaciones y estipulaciones implícitas y explícitas.- Advertí la necesidad de la inscripción del testimonio que de esta escritura libre, en el Registro correspondiente.- El infrascrito notario hace constar y da fe, de que para autorizar esta escritura ha tenido a la vista y leído, extendidos en correcta y legal forma, además de los documentos que comprueban la representación del apoderado de la Compañía de Seguros América, Sociedad Anónima, relacionados en la introducción de esta escritura, los siguientes: **a)** Título de dominio del inmueble objeto de este préstamo; **b)** Autorización y condiciones del Crédito otorgado; **c)** Calendario de pago y tabla de amortizaciones; **d)** Cédula de identidad de los comparecientes.- No tuve a la vista Libertad de Gravamen. Y leída que fue por mí, el notario, íntegramente esta escritura a los comparecientes, la encuentran conforme, la aprueban, la ratifican y firman conmigo.- Doy fe de todo lo relacionado. (F) Ininteligible.- (F) Ininteligible.- (F). XXXXXXXXXX. Notario Público.-----

PASO ANTE MI: del frente del folio número XXXXX, al frente del folio número XXXXXXX de **MI PROTOCOLO NÚMERO XXXXX**, que llevo durante este año y a solicitud del señor XXXXXXX, en nombre y representación de Compañía de Seguros América, S.A. libro este primer testimonio compuesto de XXX hojas útiles de papel sellado de Ley, que rubrico, firmo y sello en la ciudad de Managua, a las XXX de la mañana del día XXX de XXXX del año dos mil XXX. Papel de Protocolo Serie “P” No. XXXXX, XXXXX y XXXXX.- Papel de Testimonio Serie “H” No. XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX, XXXXX y XXXXX.-