

**ESCRITURA PÚBLICA NÚMERO \*\*\*\*\*(\*\*\*\*). - PROTOCOLO NÚMERO \*\*\*\*\* (\*\*). – OTORGAMIENTO DE MUTUO CON GARANTÍA HIPOTECARIA.** - En la ciudad de Managua, a las (\*\*\*\*\*) del día \*\*\*\*\*. Ante mí, \*\*\*\*\*, mayor de edad, \*\*\*\*\*, Abogada y Notaria público de la República de Nicaragua, con domicilio y residencia en esta ciudad, con Cédula de Identidad Ciudadana número: \*\*\*\*\*(\*\*\*\*), y número de registro oficial ante la Corte Suprema de Justicia: \*\*\*\*\*(\*\*\*\*), autorizada por la Corte Suprema de Justicia para ejercer el notariado durante un quinquenio que vence el día \*\*\*\*\*siete. Comparecen los señores: **XXXXXXXXXX**, XXXXX, XXXXX, XXXXXX, se identifica con Cédula de Identidad nicaragüense número: XXXXXX (XXXXXXX) y de este domicilio, y \*\*\*\*\*, mayor de edad, (GENERALES DE LEY), se identifica con Cédula de Identidad nicaragüense número: \*\*\*\*\*(\*\*\*\*) y del domicilio de \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\*.- Doy fe de conocer personalmente a los comparecientes, quienes a mi juicio tienen la capacidad civil y legal necesaria para obligarse y contratar y en especial para el otorgamiento de este acto. La señora **XXXXXXXXXXXXXXXX** comparece en nombre y representación de la Sociedad denominada “**SMART CREDIT, SOCIEDAD ANÓNIMA**”, la que podrá abreviarse “**SMART CREDIT S.A.**” y usar el nombre comercial “**SMART CREDIT**”, Sociedad mercantil, debidamente constituida bajo las Leyes de la República de Nicaragua lo cual demuestra con: **A) Testimonio de Escritura Pública Número Ciento Dos (102) Constitución de Sociedad Anónima y Aprobación de Estatutos, Protocolo Número Veintidós (22)**, otorgada en la ciudad de Managua a las ocho de la mañana del día diecinueve de noviembre del año dos mil veintiuno, por la Notaria Leslie María Chamorro Hidalgo e inscrita bajo cuenta registral MC guion nueve A nueve nueve tres cero seis (MC-9A99306) en asiento uno (1) del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Managua, Uno de diciembre del año dos mil veintiuno; **B) Testimonio de**

**Escritura Pública Número Treinta y Tres (33) Aclaración y Rectificación Notarial (SMART CREDIT), Protocolo Número Veintitrés (23)**, autorizada en la ciudad de Managua, a las nueve de la mañana del día veintiséis de febrero del año dos veintidós, ante los oficios notariales de Leslie María Chamorro Hidalgo, debidamente inscrita bajo cuenta registral MC guion nueve A nueve nueve tres cero seis (MC-9A99306) en asiento uno (1) del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Managua, veinte de junio del año dos mil veintidós; **C) Testimonio de Escritura Pública Número Cuarenta y Ocho (48) Aclaración y Rectificación Notarial (SMART CREDIT)**, otorgada en la ciudad de Managua, a las siete y treinta minutos de la mañana del día siete de marzo del año dos mil veintidós, ante los oficios notariales de Leslie María Chamorro Hidalgo, debidamente inscrita bajo cuenta registral MC guion nueve A nueve nueve tres cero seis (MC-9A99306) en asiento uno (1) del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Managua, Veintinueve de junio del año dos mil veintidós; **D) Resolución del Consejo Directivo de la Comisión Nacional de Microfinanzas “CONAMI”, Resolución Número CD guion CONAMI guion cero uno dos guion cero cinco feb diez guion dos mil veintitrés (No. CD-CONAMI-012-05FEB10-2023)**, con fecha diez de febrero de dos mil veintitrés (10/02/2023), Publicada en La Gaceta Número sesenta y cinco (65) del diecisiete de abril del año dos mil veintitrés (17/04/2023); **E) Certificado de Registro de Beneficiario Final**, que en concordancia y cumplimiento con las nuevas disposiciones mercantiles, por este acto procedo a insertar el CERTIFICADO DE DECLARACIÓN DE BENEFICIARIO FINAL de la sociedad SMART CREDIT, SOCIEDAD ANÓNIMA, el que integra y literalmente dice: “REGISTRO DE BENEFICIARIO FINAL DE LAS SOCIEDADES MERCANTILES MANAGUA CERTIFICADO DE DECLARACIÓN Y/O ACTUALIZACIÓN. Denominación/Razón Social. SMARTCREDIT, SOCIEDAD ANÓNIMA Cuenta Registral MC-9A99306. Servicio: Actualización Beneficiario Final. RESULTADO

Transacción: \*\*\*\*\*. La presente Sociedad ha Declarado y/o Actualizado ante éste Registro, que su(s) Beneficiario(s) Final(es) son la(s) persona(s) que a continuación se relaciona(n). NBF Nombre Completo NBF-\*\*\*\*\*| \*\*\*\*\*; NBF-\*\*\*\*\*  
\*\*\*\*\*; NBF-\*\*\*\*\*. Validez: El presente certificado, tendrá validez por 12 meses calendario a partir de la fecha de Declaración o Actualización, salvo que se produzcan cambios que modifiquen o reformen el Pacto Constitutivo de la Sociedad que afecte la Información Básica y la Determinación e Identificación del Beneficiario Final. - Lugar y fecha de Declaración/Actualización: Managua \*\*\*\*\*. Hora de Declaración/Actualización: \*\*\*\*\* “Es verificable a través del Código QR”. Este Certificado no será válido si presenta borrones o enmendaduras. Código de barra. Generado por: [aselegal21@gmail.com](mailto:aselegal21@gmail.com) página 1 de 1 Lugar y Fecha de Emisión del Certificado: MANAGUA \*\*\*\*\*. Hora de Emisión del Certificado: \*\*\*\*\*” Hasta aquí la inserción del certificado. Acredita su representación en calidad de Representante Legal de la entidad **Smart Credit con Testimonio de Escritura Pública Número Dieciséis (16).- Poder General de Administración.- Protocolo Número Veinticuatro (24)**, otorgado en la ciudad de Managua, a las ocho de la mañana del día ocho de junio del año dos mil veintitrés, bajo los oficios notariales de Leslie María Chamorro Hidalgo, debidamente inscrito bajo cuenta registral MC guion nueve A nueve nueve tres cero seis (MC-9A99306) en asiento cinco (5) del Registro Público de la Propiedad Inmueble y Mercantil de Managua, doce de junio del año dos mil veintitrés. **SMART CREDIT S.A**, representada en este acto por la señora **JOAIDA CASTILLO BARQUERO**, por brevedad, podrá ser denominada **EL ACREEDOR**. El señor \*\*\*\*\* actúa en su propio nombre y representación, y en lo sucesivo por brevedad podrá ser denominado **EL DEUDOR y “GARANTE HIPOTECARIO”**. La suscrita notaria da fe de haber tenido a la vista los documentos antes relacionados y que los mismos

confieren a los comparecientes facultades suficientes para celebrar el presente contrato, pues no contienen limitaciones ni restricciones para el mismo. Expresa **EL ACREEDOR** y dice **CLAUSULA PRIMERA OTORGAMIENTO DEL CREDITO Y DESTINO: EL ACREEDOR** otorga un crédito por la cantidad de **(Cantidad en Letras) (Guarismo) Córdoba**, equivalentes según el tipo de cambio oficial del córdoba con respecto al dólar autorizado por el Banco Central de Nicaragua para este día \*\*\*\*\* **(cantidad en Letras) Dólares (Guarismo)**, a favor de **EL DEUDOR**. Conforme este contrato. EL DEUDOR acepta y se obliga a pagar la totalidad de los desembolsos que reciba, así como sus respectivos intereses y adicionales al monto del crédito otorgado. EL DEUDOR destinara los recursos de este financiamiento para (Describir actividad). EL DEUDOR, reconoce y acepta de manera expresa que a partir del desembolso del préstamo se iniciará a contar el plazo e intereses a los que este sujeto el Préstamo. EL ACREEDOR podrá realizar el desembolso a través de Cheque, Efectivo o Cuenta Bancaria a su discreción. En caso de que el desembolso se realice a través de cheque. EL DEUDOR acepta que es su responsabilidad la custodia del cheque, y que, en caso de extravío, robo o hurto del mismo, dicha circunstancia no podrá ser invocada para prevenir que los intereses correspondientes al desembolso comiencen a ser devengados. En caso de ser desembolsado a una cuenta bancaria es entendido que los intereses comenzarán a ser devengados desde el momento en que los fondos estén disponibles en la cuenta bancaria de **EL DEUDOR**. Las partes convienen que la nota de crédito electrónica a la cuenta bancaria de **EL DEUDOR**, la emisión del Cheque o el comprobante de caja de haber recibido el desembolso en efectivo, será suficiente evidencia del desembolso respectivo. **EL ACREEDOR** se reserva el derecho de suspender el desembolso correspondiente sin ninguna responsabilidad, de forma temporal o definitiva en caso que llegará a su conocimiento situaciones que puedan poner en peligro la recuperación del crédito. Conforme Ley Monetaria

vigente en Nicaragua, este préstamo está sujeto a mantenimiento del valor, el cual **EL DEUDOR** deberá reconocer y pagar a **EL ACREEDOR**. **EL DEUDOR** acepta y se obliga a pagar la totalidad de los desembolsos que reciba, así como sus respectivos intereses y adicionales al monto del mutuo otorgado.- **CLAUSULA SEGUNDA (DE LOS DESEMBOLSOS)**: **EL DEUDOR**, reconoce y acepta de manera expresa que a partir del **desembolso del mutuo** se iniciará a contar el plazo e intereses a los que esté sujeto el préstamo. **EL ACREEDOR** realizará el desembolso a través de Cheque de Gerencia o por Transferencia Bancaria\*\*\*\*\* . **EL DEUDOR** acepta que es su responsabilidad la custodia del cheque, y que, en caso de extravío, robo o hurto del mismo, dicha circunstancia no podrá ser invocada para prevenir que los intereses correspondientes al desembolso comiencen a ser devengados. Las partes convienen que la emisión del Cheque de Gerencia será suficiente evidencia del desembolso respectivo. **EL ACREEDOR** se reserva el derecho de suspender el desembolso correspondiente sin ninguna responsabilidad, de forma temporal o definitiva en caso que llegara a su conocimiento situaciones que puedan poner en peligro la recuperación del crédito. Conforme Ley Monetaria vigente en Nicaragua, este préstamo está sujeto a mantenimiento del valor, el cual **EL DEUDOR** deberá reconocer y pagar a **EL ACREEDOR**. Continúa expresando **EL ACREEDOR** y dice: - **CLAUSULA TERCERA (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. - Expresan conjuntamente **EL ACREEDOR** y **EL DEUDOR** y dicen: **CLAUSULA CUARTA (PLAZO DEL MUTUO)**: **EL ACREEDOR** y **EL DEUDOR** acuerdan que el plazo del crédito es

de \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\* ) **MESES**, contados a partir de la fecha de entrega del desembolso, cuya fecha de vencimiento será el \*\*\*\*\* de \*\*\*\*\* del año dos mil \*\*\*\*\* (\*\*\*\*\*). **Las partes**

**acuerdan que el cronograma de pagos formará parte integrante de este contrato.**

Expresa **EL ACREEDOR** y dice: **CLAUSULA QUINTA LUGAR, FORMA Y MEDIOS DE**

**PAGO: EL DEUDOR** podrá realizar los pagos de las cuotas de la presente obligación a **EL**

**ACREEDOR**, en las siguientes formas: a) En cualquiera de las oficinas de (SMART CREDIT

S.A.) o en (Nombre del lugar designado por **SMART CREDIT S.A.**- b) Directamente en las

cuentas bancarias de **EL ACREEDOR**.- e) otros lugares de pago (en el caso de que existan

otros lugares de pago, deberán definirse igual que los anteriores). Los pagos podrán realizarse

en dinero en efectivo, cheque, transferencias interbancarias, en la moneda de curso legal. En

caso de que las cuotas sean establecidas en dólares, EL DEUDOR podrá optar por realizar

sus pagos en esa moneda o considerar recibir los servicios de Compra-Venta de divisa (Mesa

de Cambio) de Moneda de EL ACREEDOR. En caso de que el pago de una suma de dinero

se realizase por medio de un cheque que resultase sin fondos, firma diferente, u otra

característica que impidiera el cobro efectivo por parte de EL ACREEDOR, está cobrará a EL

DEUDOR los gastos que represente el cobro del cheque, tanto las costas personales y

procesales por la eventual gestión de cobro administrativo y/o judicial, según corresponda.

Asimismo, los pagos efectuados con cheque se entenderán realizados y efectivos hasta la

fecha de recepción de los fondos por parte del banco en que se depositen. Los lugares de

pagos podrán ser publicados en la página web de **EL ACREEDOR**, en los estados de cuenta

electrónicos o en cualquier medio accesible para **EL DEUDOR**.- Continúa expresando **EL**

**ACREEDOR** y dice: **CLAUSULA SEXTA (IMPUESTOS Y OTROS):** Todos los impuestos,

tasas, derechos, gravámenes, retenciones o contribuciones fiscales, que existan o que

llegaren a imponer en un futuro cualquier autoridad política, administrativa o jurisdiccional de

la República de Nicaragua, serán asumidos íntegramente por **EL DEUDOR**, quedando en la obligación de reembolsarlos a **EL ACREEDOR**. En consecuencia, todos los pagos que **EL DEUDOR** deba hacer a **EL ACREEDOR** según esta cláusula, deberá hacerlos sin retención, compensación ni reclamación alguna. Continúa expresando **EL ACREEDOR** y dice: **CLAUSULA SEPTIMA (DEL INTERÉS CORRIENTE Y MORATORIO)**. El préstamo devengará un interés fijo del XXXX (XX%) por ciento anual sobre saldo de principal. El interés moratorio será del XXXX (XX%) por ciento anual sobre la porción de capital vencido. EL ACREEDOR no podrá modificar la tasa de interés durante la vigencia del contrato. Para el cálculo de intereses se utilizará un año de 360 días.- Continúa expresando **EL ACREEDOR** y dice: **CLAUSULA OCTAVA (DE LA TASA COSTO EFECTIVA ANUAL O TCEA)**: **EL DEUDOR**, reconoce a favor de **EL ACREEDOR** que el costo total del crédito es de sesenta y siete puntos veintiocho (67.28%), porcentaje que consolida en un solo valor la tasa de interés corriente, las comisiones, gastos y cargos conexos, incluidos los seguros. No incluye la tasa de interés moratoria ni cargos por cobro administrativo. Si el cliente contrata otros servicios vinculados a este préstamo o EL ACREEDOR incorpora nuevas comisiones esta tasa efectiva podrá variar y la misma será notificada a los clientes por un medio que **EL ACREEDOR** estime.- Expresa **EL DEUDOR** y dice: **CLAUSULA NOVENA (CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA)**: Que para garantizar el pago del mutuo por costos y gastos de recuperación extrajudicial o judicial, intereses moratorios que pudieran existir, gastos, comisiones y cargos conexos, intereses corrientes adeudados, saldo deudor y/o cualquier otro saldo pendiente de pago derivado de ausencia u omisión total o parcial de pago por parte de **EL DEUDOR** y las cláusulas estipuladas en este contrato, **OTORGA GARANTÍA HIPOTECARIA** a favor de **EL ACREEDOR** la entidad **SMART CREDIT S.A.** El (los) Señor(es) (Nombre completo del (Garante Hipotecario), se constituye(n) en GARANTE(S)

HIPOTECARIO(S) y manifiesta que es dueño en dominio y posesión del siguiente bien (describir bien: dirección, datos registrales, área, linderos, mediante título de dominio, Testimonio de Escritura Pública Número (en letras) (guarismo), otorgada a las (hora) (fecha) (lugar), ante el oficio del Notario (nombre del Notario Público) ), habiendo tenido a la vista Libertad de Gravamen del bien inmueble relacionado, emitida por el Registro Público de la Propiedad (circunscripción), (relacionar los datos del documento), por lo que constituye garantía hipotecaria de (definir el grado de la Hipoteca) Grado sobre el mismo para garantizar el saldo que pudiera resultar de este adeudo conforme las condiciones contenidas en este contrato. El infrascrito Notario da fe que el título de dominio lo devuelve a **EL DEUDOR-GARANTE HIPOTECARIO**, con la debida razón de que dicho bien (descripción del bien) garantiza el pago y fiel cumplimiento del mutuo otorgado en este acto a **EL DEUDOR**. La hipoteca constituida se hace extensiva a las mejoras presentes y futuras, anexidades, conexidades, usos y servidumbres legales y todo cuanto de hecho o por derecho corresponda al bien inmueble hipotecado. Las mejoras e inmueble hipotecado no podrán ser gravados con otra persona natural o jurídica. Si la garantía hipotecaria no fuere inscrita en **primer grado** podrá declararse vencido el crédito de forma anticipada, a menos que los gravámenes preexistentes estén a favor de **EL ACREEDOR**. La constitución de la Garantía Hipotecaria se sujeta a las formalidades legales requeridas para su constitución , derechos y efectos atribuidos a este tipo de garantías , conforme lo establece el Código Civil de la República de Nicaragua, en su Título Veintitrés (XXIII), a partir del artículo tres mil setecientos setenta y uno (3771) y siguientes.- Expresan conjuntamente los comparecientes y dicen **CLAUSULA DÉCIMA (SOLICITUD DE INSCRIPCIÓN)**: Que solicitan la inscripción de la **Garantía Hipotecaria en Primer Grado** en el Registro Correspondiente. Continúan expresando los comparecientes y dicen **CLAUSULA DÉCIMA PRIMERA (PREFERENCIA)**: Que el bien

inmueble dado en Garantía Hipotecaria en Primer Grado constituido en el presente contrato no podrá ser gravado total o parcialmente para garantizar una nueva obligación a favor de otra persona, ni podrá ser transmitido, cedido o sujeto de ningún tipo de negociación. Expresa **EL ACREEDOR** y dice **CLAUSULA DECIMA SEGUNDA (ESTIPULACIONES SOBRE EL PAGO/CANCELACION ANTICIPADA)**: En caso que **EL DEUDOR**, realice abonos o cancelación anticipada a la (las) fecha (s) de vencimiento no habrá cobro de ningún tipo de penalidad. Sin perjuicio de lo anterior, las partes acuerdan que, en caso de cancelación total del préstamo o abonos anticipados del mismo, el deudor reconocerá y pagará únicamente los intereses devengados al día del pago, y, en su caso, se realizará la liquidación de comisiones y gastos derivados de las cláusulas pactadas en el presente Contrato. En caso de abonos anticipados, estos se aplicarán al principal de la deuda, con lo que no variará el plan de pagos del crédito en relación a la periodicidad y fechas de las cuotas, sino en la proporción de principal e intereses de cada cuota. Además, en dependencia del monto del (los) pago (s) anticipado (s) es posible que se reduzca el plazo total del crédito. **EL DEUDOR** podrá solicitar un nuevo Cronograma de Pagos, para lo cual realizará la correspondiente gestión previa cancelación de la misma en el área de Servicio al **EL DEUDOR** en las oficinas de **EL ACREEDOR**. Expresa **EL DEUDOR** y dice: **CLAUSULA DECIMA TERCERA (IMPUTACIÓN DE PAGOS)**: **EL DEUDOR** reconoce que los pagos que realice se imputarán en el siguiente orden: UNO) Costos y gastos de recuperación extrajudicial o judicial; DOS) Intereses moratorias que pudieran existir; TRES) Gastos, costos y cargos conexos que pudieran proceder conforme a lo estipulado en este contrato; CUATRO) Comisiones que pudieran proceder conforme a lo estipulado en este contrato; CINCO) Intereses corrientes adeudados; y SEIS) Amortización al principal.- **CLAUSULA DÉCIMA CUARTA (MODIFICACIONES)**: Sin perjuicio en lo dispuesto en la Ley NUMERO SIETE SEIS NUEVE (No. 769), Ley de Fomento

y Regulación de las Microfinanzas, y su reforma vigente; Ley Número OCHOCIENTOS CUARENTA Y DOS (No. 842), Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias y su reforma, Resolución No. CD-CONAMI-010-05MAR23-2021. Cualquier adición o modificación a cargos administrativos, legales o por servicios que **EL ACREEDOR** requiera podrán efectuarse al momento de la renovación del contrato. Para tales efectos **EL ACREEDOR** notificará al deudor con treinta días (30) de anticipación el lugar donde se publicarán los cambios. **EL DEUDOR** tendrá un plazo de treinta días (30) calendarios para objetar la variación, en cuyo caso, **EL ACREEDOR** podrá dar por terminado el presente contrato en forma anticipada, automática y de pleno derecho respetando a **EL DEUDOR** las comisiones y cargos vigentes antes del vencimiento del contrato. - Expresa **EL ACREEDOR** y dice **CLAUSULA DÉCIMA QUINTA (EXIGIBILIDAD DE LO ADEUDADO Y RENUNCIAS)**: Sin perjuicio de lo dispuesto en la Ley No. 769, Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas, Ley No. 842 y su reforma actualizada, Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias y su reforma, Resolución No. **CD-CONAMI-009-04MAR23-2021**, Norma Sobre Sobre Protección y Atención al Usuario y la Resolución No. **CD-CONAMI-010-05MAR23-2021**, Norma sobre Transparencia en las Operaciones de Microfinanzas, sobre las cláusulas abusivas y Prohibidas. .- La falta oportuna de pago de un solo abono de los abonos imputables a capital o de una sola de las cuotas mensuales de interés en cualquiera de los desembolsos, o el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones aquí contraídas, facultará a **EL ACREEDOR** para tener por vencida y exigible en su totalidad las sumas adeudadas y para cobrar judicialmente lo adeudado con motivo de esta facilidad crediticia, representada por todos y cada uno de los desembolsos efectuados mediante notas de débito al amparo de la misma. En caso de cobro judicial, sea por medio de abogado o de oficina de cobro, **EL DEUDOR** reconocerá y pagará a **EL ACREEDOR** todos

los gastos y honorarios incurridos conforme a lo establecido por las leyes pertinentes. El suscrito **DEUDOR** autoriza expresamente a la señora **JOAIDA CASTILLO BARQUERO**, para que en caso de incumplimiento de sus obligaciones **EL ACREEDOR** reporte su morosidad a los buros de créditos autorizados u obligados por leyes o normas locales. Expresa EL DEUDOR que, para mayor eficacia de las obligaciones contenidas en este contrato, acepta las siguientes renunciaciones en beneficio del **EL ACREEDOR**: a) Al requerimiento por incurrir en mora la que ocurrirá por el mero retardo en el pago cualquiera de las cuotas en el plazo y forma ya establecida en el Cronograma de Pago y producirá la aplicación inmediata de los intereses moratorios convenidos; b) A toda excepción proveniente del caso fortuito o fuerza mayor, por imprevisto o imprevisible que fuera, cuyos riesgos asume; c) Al requerimiento en la vía Judicial mediante procesos: Declarativos y Monitorio, Ordinario, Sumario o Ejecución Forzosa **CLAUSULA DÉCIMA SEXTA PERMUTA O CESIÓN DE CRÉDITOS.** EL ACREEDOR podrá PERMUTAR o CEDER el crédito y sus garantías, sin necesidad de autorización de parte de EL DEUDOR, bastando simplemente con la notificación que EL ACREEDOR cederá a otro acreedor el presente crédito, el receptor del crédito deberá respetar las condiciones originalmente pactadas en el contrato. **CLAUSULA DECIMA SEPTIMA (CONSULTAS A BUROS DE CREDITO-CENTRALES DE RIESGO, AUTORIZACIÓN DE CONSULTA Y ENVÍO DE INFORMACIÓN:** Con la finalidad de prevenir el sobreendeudamiento de nuestros clientes, SMART CREDIT S.A. consultará la(s) central(es) de riesgo privadas autorizadas por la SIBOIF 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 EL DEUDOR, autoriza y conviene contractualmente dicha consulta cada vez que lo estime conveniente para evaluar su calidad crediticia, y el suministro de información positiva y negativa a las mismas, lo cual sustenta su

record crediticio; y en este mismo acto declara que la información que ha suministrado a EL ACREEDOR, en ocasión de la solicitud de crédito y/o de la celebración de este contrato, es verídica. Por su parte EL ACREEDOR se compromete a utilizar responsablemente la información que reciba de EL DEUDOR.. **CLAUSULA DECIMA OCTAVA (SERVICIO A EL DEUDOR Y CONTACTO):** EL ACREEDOR atenderá consultas y reclamos por teléfono mediante correos electrónicos. Un estado de cuenta mensual será enviado a un email facilitado por EL DEUDOR, sin costo adicional para el mismo. EI DEUDOR autoriza a EL ACREEDOR para que ésta envíe cualquier notificación u oferta a las direcciones físicas, electrónicas o celulares que EL DEUDOR hubiere reportado o que el mismo tenga reportado con los buros de créditos contratados por EL ACREEDOR. - **CLAUSULA DECIMA NOVENA OBLIGACIONES DEL DEUDOR/GARANTE:** : a) Realizar los pagos en el tiempo, modo y condiciones convenidas en el presente contrato; b) No hacer uso diferente al estipulado en la cláusula segunda del presente contrato; c) Suministrar informaciones reales de su situación económica y social antes, en el momento y después de otorgado el crédito; d) Conservar en nombre de EL ACREEDOR la posesión de los bienes constituidos en garantía pudiendo usarlos sin menoscabo de su valor, estando obligados a realizar por su cuenta los trabajos de mantenimiento, conservación y reparación y tendrá respecto a los bienes, los deberes y responsabilidades de los depositarios; e) Informar por escrito a EL ACREEDOR 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; f) Pedir permiso por escrito para enajenar y/o sacar y trasladar del domicilio estipulado la garantía constituida por medio del presente contrato; g) Informar por escrito o dar aviso a EL ACREEDOR 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; h) Presentar a EL ACREEDOR 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; i) Comunicar, por escrito y en forma oportuna, a EL ACREEDOR cualquier cambio en su domicilio; j) 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; k) Permitir que el acreedor inspeccione las garantías en el lugar convenido, para verificar su cantidad, calidad o estado de conservación; l) Otras que EL ACREEDOR considere respetando lo dispuesto en las leyes que rigen la materia. . **CLAUSULA VIGESIMA**

**DERECHOS DEL DEUDOR/GARANTE:** a) A elegir libremente la modalidad y condiciones del microcrédito que mejor se ajuste a sus necesidades y posibilidades; b) A recibir, sin distinción alguna, servicios de calidad y un trato respetuoso; c) A presentar reclamos, de manera gratuita, ante SMART CREDIT S.A. y a recibir respuesta oportuna, fundamentada, comprensible e integral sobre los mismos; d) A ser atendido en donde suscribió el presente contrato para realizar cualquier consulta sobre el mismo; e) A recibir un ejemplar del presente contrato con sus respectivos anexos, siendo: El Resumen Informativo y plan de pago suscrito en la presente obligación; f) A recurrir ante la CONAMI frente a los reclamos no atendidos oportunamente, con respuesta negativa por parte de SMART CREDIT S.A. o en los casos que EL DEUDOR y/o FIADOR y/o GARANTE se encuentren en desacuerdo con la respuesta a su reclamo emitida por SMART CREDIT S.A.; g) 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; h) A recibir comunicación sobre la modificación a que se refiere el literal g anterior, la cual deberá ser realizada con una anticipación no menor a sesenta días (60) días calendario, previos a que dicha modificación entre en vigencia; en el caso que las modificaciones se refieran a variación de tasa de interés, comisiones y/o costos, de los contratos pactados con tasas variables, el plazo de la comunicación se reducirá a treinta (30) días calendario, para este caso la notificación debe ser dirigida en forma escrita a EL DEUDOR; i) 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; j) A realizar el pago de forma anticipada, ya sea parcial o total, sin ninguna penalidad, reduciendo intereses generados al día de pago; k) A que EL ACREEDOR realice las gestiones de cobranza extrajudicial respetando la tranquilidad familiar y laboral, la honorabilidad e integridad moral de EL DEUDOR, en horario de siete de la mañana a las seis de la tarde, de lunes a viernes, y los sábados de siete de la mañana a las dos de la tarde; l) A ser notificado cuando EL ACREEDOR permute o ceda el crédito; m) Derecho de rescisión del contrato en caso de que EL ACREEDOR no cumpla con el desembolso del monto aprobado; n) EL DEUDOR podrá solicitar en cualquier momento a EL ACREEDOR 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; o) Las establecidas en la Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias; p) Otras que EL ACREEDOR considere respetando lo dispuesto en las leyes que rigen la materia. **CLÁUSULA VIGÉSIMA PRIMERA DERECHOS**

**Y OBLIGACIONES DEL ACREEDOR:** a) A recibir el pago del crédito en el tiempo y modo establecido en el contrato; b) Verificar el estado de las garantías de forma anual o bien las

veces que lo deseen y sean necesarias; c) Respetar los términos y condiciones del contrato; d) Informar previamente a EL DEUDOR de las condiciones del crédito; e) Brindar a EL DEUDOR una atención de calidad; f) Facilitar el acceso al lugar de reclamo por parte de EL DEUDOR, proporcionándole las facilidades para que pueda formular el mismo, y contar con un servicio de atención al usuario; g) Informar a EL DEUDOR que en caso de no ser atendidos en su reclamo en los plazos establecidos en la presente Norma o de recibir respuesta negativa por parte de la SMART CREDIT, puede recurrir ante el Presidente Ejecutivo de la CONAMI; h) A emitir en un plazo de siete (7) días hábiles contados a partir de la recepción del correspondiente reclamo, la respuesta fundamentada al mismo; i) A no realizar cobros por la recepción y atención de reclamos, incluso si éstos fueran improcedentes; j) 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; k) A no Exigir a EL DEUDOR la participación de un abogado; l) 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 EL DEUDOR o resulten intimidatorios; m) Respecto de las gestiones de cobranza extrajudicial, las Instituciones, abogados, gestores de cobranzas y servicios automatizados de cobranza, sólo se podrán contactar a EL DEUDOR en horario entre las ocho de la mañana y las siete de la noche, de lunes a viernes y los sábados de siete de la mañana a las dos de la tarde. En todo caso, las gestiones de cobranza deberán desarrollarse respetando la tranquilidad familiar o laboral, honorabilidad e integridad moral de EL DEUDOR; n) Proteger los datos personales de EL DEUDOR, o) Entregar a EL DEUDOR copia del contrato en el momento de la firma; p) Brindar al DEUDOR toda la información que solicite de manera previa a la celebración de cualquier contrato y responder todas las consultas que tengan EL DEUDOR con relación al contenido de los contratos; q) 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 Hipotecas; r) A respetar que la presente operación está sujeta a reserva; s) A informar negativamente en la central de riesgo privada autorizada conforme las Leyes del país a EL DEUDOR en el caso de incumplir el pago del crédito en la fecha establecida; t) A informar a EL DEUDOR, 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 EL DEUDOR; v) Las establecidas en la Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas consumidoras y Usuarias y sus reformas. w) Otras que EL ACREEDOR considere respetando lo dispuesto en las leyes que rigen la materia. **CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA (CONFIDENCIALIDAD): EL DEUDOR** autoriza expresamente que **EL ACREEDOR** mantenga la “INFORMACIÓN CONFIDENCIAL”, garantizando sigilo y protección de la misma en este contrato, de conformidad con la **Ley de Protección de Datos Personales y sus reformas, así como, las demás normas legales vigentes en Nicaragua**. No obstante, **EL ACREEDOR**, podrá compartir y transferir la **INFORMACION CONFIDENCIAL** en los siguientes casos: (i) cuando así le sea requerido por autoridad judicial, administrativa, supervisora o de cualquier manera exigida con base en estatutos, reglas, regulaciones, leyes, reglamentos o un proceso judicial; (ii) a los Fiscalizadores y supervisores de **EL ACREEDOR**, a solicitud y requerimiento de cualquier otro órgano fiscalizador o regulador, supervisor o autoridad competente; (iii) cuando la información haya sido hecha pública por medios diferentes a cualquier prohibición hecha **EL ACREEDOR**; (iv) en conexión con cualquier investigación, litigio o procedimiento

legal en el que **EL ACREEDOR** sea parte, o en relación con cualquier remedio o recurso relacionado; (v) a las sucursales de **EL ACREEDOR**, sus subsidiarias, oficinas de representación, afiliadas, agentes o a terceras personas seleccionadas por cualquiera de las entidades antes mencionadas, cualquiera que sea su ubicación, para uso confidencial para los fines que **EL ACREEDOR** estime conveniente incluyendo la Prevención del Riesgo de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo; (vi) sujeto a estipulaciones sustancialmente similares a las contenidas en esta sección, a cualquier actual o potencial cesionario designado por **EL ACREEDOR**.- Se exceptúa la información financiera que para fines regulatorios, legales, tributarios y de auditoria, la entidad deba mantener registros por periodos especiales fijados por la ley. Se entiende por "INFORMACION CONFIDENCIAL" la información que **EL DEUDOR** proporcione a **EL ACREEDOR**, pero no incluye aquella información que sea o pueda convertirse del conocimiento público o que sea o se convierta en información disponible a **EL ACREEDOR** de cualquier otra fuente que no sea **EL DEUDOR**, a menos que sea de conocimiento expreso del receptor de dicha información, que la información fue adquirida con violación de alguna obligación de confidencialidad por parte de la persona que ofrezca dicha información. En tal virtud, **EL DEUDOR** expresamente autoriza a **EL ACREEDOR** a suministrar y compartir por cualquier medio o procedimiento la **INFORMACIÓN CONFIDENCIAL**, de conformidad con lo establecido en este documento, sin que pueda reclamar que ha habido una infracción a la confidencialidad de la información u operaciones financieras. **EL DEUDOR** entiende y acepta que su relación con **EL ACREEDOR** es estrictamente bilateral; por lo tanto, cualquier reclamo deberá ser formulado directamente a **EL ACREEDOR** y de ninguna manera se podrá hacer responsable a cualquier entidad afiliada o vinculada a **SMART CREDIT S.A.**, sus accionistas y sus entidades afiliadas o vinculadas, por lo que desde ahora **EL DEUDOR**

dirigirá cualquier reclamo, cualquier derecho o acción en tal sentido. **CLAUSULA VIGÉSIMA**

**TERCERA (RENUNCIAS)**: . (Deberán establecerse observando lo dispuesto en la Ley No. 769, Ley de Fomento y Regulación de las Microfinanzas, Ley No. 842, Ley de Protección de los Derechos de las Personas Consumidoras y Usuarias, su Reglamento y su Reforma, Resolución No. CD-CONAMI-009-04MAR23-2021, "Norma sobre Protección y Atención al Usuario", y la Resolución CD-CONAMI-010-05MAR23-2021, "Norma sobre Transparencia en las Operaciones de Microfinanzas", sobre las cláusulas abusivas y Prohibidas). Expresa EL DEUDOR que, para mayor eficacia de las obligaciones contenidas en este contrato, acepta las siguientes renunciaciones en beneficio del EL ACREEDOR a: a) Al requerimiento por incurrir en mora la que ocurrirá por el mero retardo en el pago cualquiera de las cuotas en el plazo y forma ya establecida en el Cronograma de Pago y producirá la aplicación inmediata de los intereses moratorios convenidos; b) A toda excepción proveniente del caso fortuito o fuerza mayor, por imprevisto o imprevisible que fuera, cuyos riesgos asume; c) Al requerimiento en la vía Judicial mediante procesos: Declarativos y Monitorio, Ordinario, Sumario o Ejecución Forzosa. **CLAUSULA VIGESIMA SEGUNDA GASTOS Y HONORARIOS LEGALES:** EL

DEUDOR ha convenido que asumirá el pago de (Valor o % calculado sobre el monto de XXXXX) en concepto de honorarios legales por elaboración del presente contrato, en concepto de inscripción Registral (hipoteca) y en concepto de elaboración de documento en el que conste la cancelación del crédito (en caso de cancelación de hipoteca), el pago de (valor x % calculado sobre el monto de XXXXXXXX). EL DEUDOR o LOS DEUDORES, se obligan al pago de los honorarios del (Porcentaje o Valor en Letras) (% sobre el monto de XXXXXXXX), como recargo por COBRANZA que realicen los Gestores de Cobro o Abogado Litigante contratado por EL ACREEDOR, se le sumarán todo gasto en que se incurra por la

recuperación del crédito. En caso de que se presente la Demanda Judicial ante el Juez Competente, EL DEUDOR reconocerá en concepto de Costas Legales, el (Porcentaje o Valor en Letras) sobre la suma demandada, en el caso que este porcentaje no cubriese los gastos y honorarios efectuados por la recuperación del crédito, se elevará el mismo hasta cubrir su totalidad. **CLAUSULA VIGESIMA TERCERA (ENTREGA DE CONTRATO Y RESUMEN INFORMATIVO)**: EL DEUDOR confiesa haber recibido de EL ACREEDOR el presente contrato y el resumen informativo (anexo 1) para su debida lectura. Declara que se absolvieron sus dudas y que firma con conocimiento pleno de las condiciones establecidas en dichos documentos, así mismo confiesa haber recibido de EL ACREEDOR al momento de la firma del presente contrato un original del mismo tenor, así como haber recibido por parte de EL ACREEDOR copia del Cronograma de Pagos y original del Resumen Informativo para Operaciones Activas. Las partes declaran que todos esos documentos, forman junto al contrato una sola documentación para todos los efectos legales. Expresa **EL DEUDOR** y dice: **CLÁUSULA VIGÉSIMA CUARTA (ACEPTACIÓN)**: **EL DEUDOR**, en este acto acepta cada una de las cláusulas del presente contrato, así como haber recibido por parte de **EL ACREEDOR** copia del Cronograma de Pagos y original del Resumen Informativo para Operaciones Activas. Las partes declaran que todos esos documentos, forman junto al contrato una sola documentación para todos los efectos legales **como fuerza probatoria**, por lo que solicitan al Notario autorizante la emisión de dos Testimonios en Original uno para cada una de las partes.- Así se expresaron los comparecientes, bien instruidos por mí la Notaria, acerca del objeto, valor y trascendencia legal de este acto; de las clausulas generales que aseguran su validez y de las que envuelven renunciias y estipulaciones implícitas y explícitas. Y leída que fue por mí, la Notaria, íntegramente la presente escritura a los comparecientes,

quienes la encuentran conforme, la aprueban, ratifican y firman, junto conmigo la Notaria, que doy fe de todo lo relacionado. –

**Nota: DOCUMENTOS A REQUERIR PARA ELABORACION DE ESTE  
CONTRATO: CERTIFICADO RELACIONADO DE DOMINIO/LIBERTAD DE  
GRAVAMEN VALIDEZ 48 HORAS/ CONSTANCIA DE DATOS CATASTRALES  
ACTUALIZADAS)**