

ESTE INSTRUMENTO DE GARANTÍA combina convenios uniformes para uso nacional con variaciones limitadas y convenios no uniformes que reflejan los requisitos específicos del estado de Idaho para constituir un Instrumento de Garantía uniforme que cubra bienes inmuebles.

CONVENIOS UNIFORMES. El Prestatario y el Prestamista convienen y acuerdan lo siguiente:

1. Pago del Capital, Intereses, Partidas de la Cuenta de Depósito en Garantía, Cargos por Pago Adelantado y Cargos por Atraso. El Prestatario pagará cada Pago Periódico en su vencimiento. El Prestatario también pagará cualquier cargo por pago adelantado y cargo por atraso en virtud del Pagaré, y cualquier otro monto adeudado en virtud de este Instrumento de Garantía. Los pagos realizados en virtud del Pagaré y este Instrumento de Garantía deben realizarse en moneda de los EE. UU. Si algún cheque u otro instrumento recibido por el Prestamista como pago en virtud del Pagaré o este Instrumento de Garantía se devuelve no pagado al Prestamista, el Prestamista puede exigir que alguno o todos los pagos posteriores adeudados en virtud del Pagaré y este Instrumento de Garantía se hagan en uno o más de los siguientes formularios, según lo seleccionado por el Prestamista: (a) efectivo; (b) giro postal; (c) cheque certificado, cheque bancario, cheque del tesorero o cheque de cajero, siempre y cuando dicho cheque sea de una institución cuyos depósitos estén asegurados por una agencia federal, instrumentalidad o entidad de los EE. UU.; o (d) transferencia electrónica de fondos.

Los pagos se consideran recibidos por el Prestamista cuando se reciben en el lugar designado en el Pagaré o en otro lugar que pueda designarse por el Prestamista de acuerdo con las disposiciones sobre notificación de la Sección 16. El Prestamista puede aceptar o devolver cualquier pago parcial a criterio exclusivo en conformidad con la Sección 2.

Cualquier compensación o reclamo que el Prestatario pueda tener ahora o en el futuro contra el Prestamista no eximirá al Prestatario de entregar el monto total de todos los pagos adeudados en virtud del Pagaré y de este Instrumento de Garantía ni de hacer los convenios y acuerdos asegurados por este Instrumento de Garantía.

2. Aceptación y Aplicación de los Pagos o las Ganancias.

(a) Aceptación y Aplicación de los Pagos Parciales. El Prestamista puede aceptar, y aplicar o retener los Pagos Parciales suspendidos a discreción exclusiva en virtud de esta Sección 2. El Prestamista no está obligado a aceptar ni a aplicar los Pagos Parciales en el momento en que dichos pagos se acepten, y tampoco está obligado a pagar intereses por dichos fondos no aplicados. El Prestamista puede retener dichos fondos sin aplicar hasta que el Prestatario haga el pago suficiente para cubrir un Pago Periódico completo, momento en el cual se aplicará el monto del Pago Periódico completo al Préstamo. Si el Prestatario no realiza dicho pago dentro de un período razonable, el Prestamista aplicará dichos fondos de acuerdo con esta Sección 2 o los devolverá al Prestatario. Si no se aplicaron antes, los Pagos Parciales se acreditarán contra el monto total adeudado en virtud del Préstamo en el cálculo del monto adeudado en relación con cualquier procedimiento de ejecución hipotecaria, solicitud de liquidación, modificación del préstamo o restitución. El Prestamista puede aceptar cualquier pago insuficiente para actualizar el Préstamo sin renunciar a ningún derecho en virtud de este Instrumento de Garantía o perjudicar sus derechos de rechazar dichos pagos en el futuro.

(b) Orden de Aplicación de Pagos Parciales y Pagos Periódicos. Salvo que se describa lo contrario en esta Sección 2, si el Prestamista aplica un pago, dicho pago se aplicará en cada Pago Periódico en el orden en que se venza, comenzando con el Pago Periódico adeudado más antiguo, como se indica a continuación: primero los intereses, luego el capital adeudado en virtud del Pagaré y, finalmente, las Partidas de la Cuenta de Depósito en Garantía. Si todos los Pagos Periódicos pendientes vencidos se pagan en su totalidad, los montos de pago restantes pueden aplicarse a cargos por atraso y a montos vencidos en virtud de este Instrumento de Garantía. Si todas las sumas adeudadas en virtud del Pagaré y este Instrumento de Garantía se pagan en su totalidad, puede solicitarse cualquier monto de pago restante, a criterio exclusivo del Prestamista, a un futuro Pago Periódico o para reducir el saldo principal del Pagaré.

Si el Prestamista recibe un pago del Prestatario por el monto de uno o más Pagos Periódicos y el monto de cualquier cargo por atraso debido a un Pago Periódico atrasado, se puede aplicar el pago al pago atrasado y al cargo por atraso.

Cuando se apliquen pagos, el Prestamista lo hará de acuerdo con la Ley Aplicable.

(c) Pagos por Adelantado Voluntarios. Los pagos por adelantado voluntarios se aplicarán como se describe en el Pagaré.

(d) Sin Cambios en el Calendario de Pagos. Las aplicaciones de pagos, ganancias del seguro o Ganancias Misceláneas al capital adeudados en virtud del Pagaré no extenderán ni pospondrán la fecha de vencimiento, ni cambiarán el monto de los Pagos Periódicos.

3. Fondos para Partidas de la Cuenta de Depósito en Garantía.

(a) Requisito de Depósito en Garantía; Partidas de la Cuenta de Depósito en Garantía.

El Prestatario debe pagar al Prestamista en el día de vencimiento de los Pagos Periódicos que se adeudan en virtud del Pagaré, hasta que el Pagaré se pague en su totalidad, una suma de dinero para cubrir los montos adeudados por todas las Partidas de la Cuenta de Depósito en Garantía (los “Fondos”). El monto de los Fondos que es necesario pagar cada mes puede cambiar durante el período del Préstamo. El Prestatario debe proporcionar inmediatamente al Prestamista todas las notificaciones o facturas de los montos que deben pagarse en virtud de esta Sección 3.

(b) Pago de Fondos; Renuncia. El Prestatario debe pagar al Prestamista los Fondos para Partidas de la Cuenta de Depósito en Garantía, a menos que el Prestamista renuncie a esta obligación por escrito. El Prestamista puede renunciar a esta obligación para cualquier Partida de la Cuenta de Depósito en Garantía en cualquier momento. En caso de tal renuncia, el Prestatario debe pagar directamente, cuando y donde sea pagadero, los montos adeudados para cualquier Partida de la Cuenta de Depósito en Garantía sujeta a la renuncia. Si el Prestamista ha renunciado al requisito de pagar al Prestamista los Fondos para cualquiera o todas las Partidas de la Cuenta de Depósito en Garantía, es posible que el Prestamista le solicite al Prestatario presentar un comprobante de pago directo de esos artículos dentro de dicho período, tal como lo requiera el Prestamista. La obligación del Prestatario de realizar dichos pagos oportunamente y proporcionar una prueba de pago se considera un convenio y acuerdo del Prestatario en virtud de este Instrumento de Garantía. Si el Prestatario está obligado a pagar las Partidas de la Cuenta de Depósito en Garantía de manera directa de acuerdo con una renuncia y el Prestatario no paga oportunamente el monto adeudado por una Partida de la Cuenta de Depósito en Garantía, el Prestamista puede ejercer sus derechos en virtud de la Sección 9 para pagar dicho monto y el Prestatario estará obligado a pagar al Prestamista cualquier monto de acuerdo con la Sección 9.

(d) Términos del Derecho de Arrendamiento. Si este Instrumento de Garantía tiene derecho de arrendamiento, el Prestatario cumplirá con todas las disposiciones del arrendamiento. Si el Prestatario adquiere el título de la tarifa para la Propiedad, el derecho de arrendamiento y el título de la tarifa no se combinarán, a menos que el Prestamista acepte la combinación por escrito.

10. Cesión de Alquileres.

(a) Cesión de Alquileres. Si se arrienda la Propiedad, utilizada u ocupada por un tercero (“Arrendatario”), el Prestatario cede y transfiere sin condiciones cualquier Alquiler al Prestamista, independientemente de para quién sean pagaderos los Alquileres. El Prestatario autoriza al Prestamista a cobrar los Alquileres y acepta que cada Arrendatario pague los Alquileres al Prestamista. Sin embargo, el Prestatario recibirá los Alquileres hasta (i) que el Prestamista haya notificado al Prestatario sobre el Incumplimiento en virtud de la Sección 26, y (ii) que el Prestamista haya notificado al Arrendatario que los Alquileres deben pagarse al Prestamista. Esta Sección 10 constituye una cesión absoluta y no una cesión por seguridad adicional solamente.

(b) Aviso de Incumplimiento. Si el Prestamista notifica el Incumplimiento del Prestatario: (i) todos los Alquileres recibidos por el Prestatario deben ser retenidos por el Prestatario como fideicomisario para el beneficio del Prestamista solamente, con el fin de ser aplicados a las sumas aseguradas por el Instrumento de Garantía; (ii) el Prestamista tendrá derecho a cobrar y recibir todos los Alquileres; (iii) el Prestatario acepta instruir a cada Arrendatario sobre su deber de pagar todos los Alquileres adeudados y no pagados al Prestamista luego de una petición por escrito del Prestamista al Arrendatario; (iv) el Prestatario se asegurará de que cada Arrendatario pague todos los Alquileres adeudados al Prestamista y tomará las medidas necesarias para cobrar dichos Alquileres si no se pagan al Prestamista; (v) a menos que la Ley Aplicable disponga lo contrario, todos los Alquileres cobrados por el Prestamista se aplicarán primero a los costos por tomar el control y administrar la Propiedad, y cobrar los Alquileres, incluidos, entre otros, los honorarios y costos razonables de los abogados, los cargos del beneficiario, las primas en los bonos del beneficiario, los costos de reparación y mantenimiento, las primas de seguros, los impuestos, las tarifas y otros cargos de la Propiedad, y, luego, a cualquier otra suma asegurada por este Instrumento de Garantía; (vi) el Prestamista, o cualquier receptor designado judicialmente, será responsable de considerar solo los Alquileres realmente recibidos; y (vii) el Prestamista tendrá derecho a tener un receptor designado para tomar posesión y administrar la Propiedad, y cobrar los Alquileres y las ganancias derivadas de la Propiedad sin que se demuestre la inadecuación de la Propiedad como garantía.

(c) Fondos Pagados por el Prestamista. Si los Alquileres no son suficientes para cubrir los costos de tomar la posesión y administrar la Propiedad, y de cobrar los Alquileres, cualquier fondo que pague el Prestamista para tales fines será un endeudamiento del Prestatario con el Prestamista asegurado por este Instrumento de garantía en conformidad con la Sección 9.

(d) Limitación en el Cobro de Alquileres. El Prestatario no podrá cobrar ningún Alquiler con más de un mes de anticipación antes de la fecha de vencimiento de los Alquileres, excepto por garantía o depósitos similares.

(e) Ninguna Otra Cesión de Alquileres. El Prestatario declara, garantiza, acuerda y acepta que no ha firmado ninguna cesión de Alquileres previa, no realizará ninguna cesión de Alquileres adicional, no ha realizado y no realizará ningún acto que pueda impedir que el Prestamista ejerza sus derechos en virtud de este Instrumento de Garantía.

(f) Control y Mantenimiento de la Propiedad. A menos que lo exija la Ley Aplicable, el Prestamista o un receptor designado en virtud de la Ley Aplicable, no está obligado a entrar, tomar el control o mantener la Propiedad antes o después de la notificación de Incumplimiento al Prestatario. Sin embargo, el Prestamista o el receptor designado en virtud de la Ley Aplicable pueden hacerlo en cualquier momento cuando el Prestatario esté en Incumplimiento, sujeto a la Ley Aplicable.

(g) Disposiciones Adicionales. Cualquier cumplimiento de los Alquileres no compensará ni renunciará a ningún Incumplimiento o invalidará cualquier otro derecho o recurso del prestamista. Esta Sección 10 no exime al Prestatario de las obligaciones del Prestatario de la Sección 6.

Esta Sección 10 terminará cuando todas las sumas aseguradas por este Instrumento de Garantía se paguen en su totalidad.

11. Seguro Hipotecario.

(a) Pago de Primas; Sustitución de la Póliza; Reserva de Pérdidas; Protección del Prestamista. Si el Prestamista requería el Seguro Hipotecario como una condición para hacer el Préstamo, el Prestatario pagará las primas requeridas para mantener el Seguro Hipotecario en vigencia. Si se le exigió al Prestatario realizar pagos designados por separado para las primas del Seguro Hipotecario, y (i) la cobertura del Seguro Hipotecario que requirió el Prestamista deja, por cualquier motivo, de estar disponible con el asegurador hipotecario que anteriormente proporcionó dicho seguro, o (ii) el Prestamista determina, a su exclusiva discreción, que dicho asegurador hipotecario ya no es elegible para proporcionar la cobertura del Seguro Hipotecario que requiere el Prestamista, el Prestatario pagará las primas requeridas para obtener una cobertura sustancialmente equivalente al Seguro Hipotecario que estaba vigente, a un costo sustancialmente equivalente para el Prestatario, al costo del Seguro Hipotecario que estaba vigente, de un asegurador hipotecario alternativo y seleccionado por el Prestamista.

Si no se dispone de una cobertura de Seguro Hipotecario sustancialmente equivalente, el Prestatario continuará pagando al Prestamista el monto de los pagos designados por separado que se vencieron cuando la cobertura del seguro dejó de estar vigente. El Prestamista aceptará, utilizará y retendrá estos pagos como una reserva de pérdidas no reembolsable en lugar del Seguro Hipotecario. Dicha reserva de pérdidas no será reembolsable, incluso si el Préstamo se paga en su totalidad, y el Prestamista no deberá pagar al Prestatario ningún interés o ganancia sobre dicha reserva de pérdidas.

El Prestamista ya no requerirá los pagos de reserva de pérdidas si la cobertura del Seguro Hipotecario (en la cantidad y por el período que el Prestamista exija) proporcionada por un asegurador seleccionado por el Prestamista vuelve a estar disponible, se obtiene y el Prestamista requiere los pagos designados por separado para las primas del Seguro Hipotecario.

Si el Prestamista exigió que el Seguro Hipotecario fuera una condición a fin de realizar el Préstamo y que el Prestatario debía realizar los pagos designados por separado para las primas del Seguro Hipotecario, el Prestatario pagará las primas requeridas para mantener el Seguro Hipotecario en vigencia, o proporcionar una reserva de pérdidas no reembolsable, hasta que el requisito del Prestamista para el Seguro Hipotecario finalice conforme a cualquier acuerdo escrito entre el Prestatario y el Prestamista proporcionado para dicha terminación o hasta que la Ley Aplicable exija la terminación. Nada en esta Sección 11 afecta la obligación del Prestatario de pagar los intereses según la tasa interés del Pagaré.

(b) Acuerdos del Seguro Hipotecario. El Seguro Hipotecario reembolsa al Prestamista por ciertas pérdidas en que pueda incurrir en el caso de que el Prestatario no pague el Préstamo según lo acordado. El Prestatario no es parte de la póliza o cobertura del Seguro Hipotecario.

Los aseguradores hipotecarios evalúan el riesgo total de todos los seguros vigentes de vez en cuando y pueden realizar acuerdos con otras partes que comparten o modifican sus riesgos, o que reducen las pérdidas. Estos acuerdos pueden requerir que el asegurador hipotecario realice los pagos utilizando cualquier fuente de fondos que pueda tener disponible (lo que puede incluir fondos obtenidos de las primas del Seguro Hipotecario).

Como resultado de estos acuerdos, el Prestamista, otro asegurador, cualquier reasegurador, cualquier otra entidad, o cualquier afiliado de cualquiera de los anteriores, puede recibir (directa o indirectamente) montos que provienen de (o podrían caracterizarse como) una parte de los pagos del Prestatario por el Seguro Hipotecario, a cambio de compartir o modificar el riesgo del asegurador hipotecario o reducir las pérdidas. Cualquiera de estos acuerdos no hará lo siguiente: (i) afectar los montos que el Prestatario aceptó pagar por el Seguro Hipotecario o cualquier otro término del Préstamo; (ii) aumentar el monto que el Prestatario adeudará por el Seguro Hipotecario; (iii) otorgar el derecho al Prestatario a cualquier reembolso; o (iv) afectar los derechos que tiene el Prestatario, si los hubiera, con respecto al Seguro Hipotecario en virtud de la Ley de Protección para el Propietario de Vivienda de 1998 (12 U.S.C. § 4901 *et seq.*), ya que puede modificarse periódicamente, o cualquier legislación o regulación federal adicional o sucesora que rija el mismo asunto (“HPA”). Estos derechos en virtud de la HPA pueden incluir el derecho a recibir ciertas divulgaciones, a solicitar y obtener la cancelación del Seguro Hipotecario, hacer que el Seguro Hipotecario finalice automáticamente o recibir un reembolso por cualquier prima de Seguro Hipotecario que no se haya devengado en el momento de dicha cancelación o terminación.

12. Cesión y Solicitud de Ganancias Misceláneas; Pérdida por Incumplimiento.

(a) Cesión de Ganancias Varias. El Prestatario cede sin condiciones el derecho a recibir todas las Ganancias Misceláneas al Prestamista y acepta que dichos montos se pagarán al Prestamista.

(b) Aplicación de Ganancias Misceláneas después de Daños a la Propiedad. Si la Propiedad se daña, cualquier Ganancia Miscelánea se aplicará a la restauración o reparación de la Propiedad, si el Prestamista considera que la restauración o reparación es económicamente factible y la garantía del Prestamista no se verá reducida por dicha restauración o reparación. Durante el período de reparación y restauración, el Prestamista tendrá derecho a retener dichas Ganancias Misceláneas hasta que el Prestamista haya tenido oportunidad de inspeccionar la Propiedad para garantizar que el trabajo se haya completado a satisfacción del Prestamista (lo que podría incluir el cumplimiento de los requisitos mínimos de elegibilidad del Prestamista para las Personas que reparan la Propiedad, incluidos, entre otros, los requisitos de licencia, bono y seguros) siempre y cuando dicha inspección se lleve a cabo de inmediato. El Prestamista puede pagar por las reparaciones y la restauración en un solo desembolso o en una serie de pagos progresivos a medida que se completa el trabajo, según el tamaño de la reparación o restauración, los términos del acuerdo de reparación y si el Prestatario está Incumpliendo los términos del Préstamo. El Prestamista puede realizar dichos desembolsos directamente al Prestatario, a la persona que repare o restaure la Propiedad, o pagaderos en conjunto a ambos. A menos que el Prestamista y el Prestatario acuerden por escrito o que la Ley Aplicable requiera que se pague el interés sobre dichas Ganancias Misceláneas, el Prestamista no deberá pagar al Prestatario ningún interés o

