

## MODELO ESCRITURA PÚBLICA DE CRÉDITO HIPOTECARIO

NUMERO \_\_\_\_\_. En la ciudad de San Salvador, a las \_\_\_\_\_ horas y \_\_\_\_\_ minutos del día \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_. Ante mí, \_\_\_\_\_, Notario, del domicilio de \_\_\_\_\_, comparece: El señor \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ años de edad, \_\_\_\_\_, del domicilio de \_\_\_\_\_, a quien ahora conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número \_\_\_\_\_, (si comparece en nombre de Sociedad) actuando en nombre y representación de la Sociedad \_\_\_\_\_, en su calidad de \_\_\_\_\_, a quien en adelante se la llamará el (la) deudor (a) (la sociedad deudora), con Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_, cuya personería más adelante diré; y, me DICE: I) CUANTIA: Que el (nombre de la entidad Financiera) Institución (Financiera o Bancaria), de este domicilio, quien en adelante se llamará "el Banco", con Número de Identificación Tributaria \_\_\_\_\_ ha concedido al deudor(a) (es) (la sociedad deudora) un crédito a título de Mutuo hasta por la suma de \_\_\_\_\_ DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, cantidad que en este acto ha recibido en su totalidad a satisfacción del deudor (a) (es) (la sociedad deudora). II) DESTINO Y PLAZO: El deudor(a), (la sociedad deudora) invertirá la suma mutuada en \_\_\_\_\_, y se obliga a pagar dicha suma dentro del plazo de \_\_\_\_\_, contado a partir de esta fecha. III) ORIGEN DE FONDOS: El presente crédito es otorgado con fondos \_\_\_\_\_. IV) INTERESES: La suma mutuada devengará inicialmente el interés nominal contractual del \_\_\_\_\_ por ciento anual sobre saldos, \_\_\_\_\_% (ESCRIBIRLO EN NUMEROS según el artículo Sesenta y Seis inciso Nueve de la Ley de Bancos) estableciéndose que la tasa de interés máxima efectiva anualizada que corresponde a la tasa nominal del presente crédito es del \_\_\_\_\_ POR CIENTO ANUAL, \_\_\_\_\_% (ESCRIBIRLO EN LETRAS MAYUSCULAS DE MAYOR TAMAÑO Y EN NUMEROS), de conformidad con el Artículo Sesenta y Seis de la Ley de Bancos. La tasa de interés nominal pactada queda sujeta a los ajustes o modificaciones que mensualmente podrá determinar la

Junta Directiva del Banco en consideración a las condiciones de la oferta y demanda en el mercado financiero, sin que la suma de los incrementos así determinados pueda exceder de \_\_\_\_\_ puntos porcentuales en relación a la tasa de referencia del \_\_\_\_\_ por ciento anual que es la publicada por el Banco y está vigente para esta clase de créditos. Los \_\_\_\_\_ puntos porcentuales mencionados constituyen el diferencial máximo a que se refiere el artículo anteriormente relacionado de la Ley de Bancos y, que se mantendrá fijo hasta la extinción de la presente obligación. Toda modificación en el tipo de interés del presente crédito o de la Tasa de Referencia será notificada por el Banco al deudor(a), ( la Sociedad deudora) por escrito, o de una manera general mediante la publicación del acuerdo respectivo en dos periódicos de circulación nacional. No obstante, el deudor(a), (sociedad deudora) acepta expresamente en este acto las modificaciones que al respecto se hicieren de conformidad con lo expresado anteriormente. Sobre las cantidades de capital en mora, el deudor(a), (sociedad deudora) se obliga a pagar al Banco un interés superior en \_\_\_\_\_ puntos porcentuales a la tasa de interés nominal que éste estuviere cobrando a la fecha de la mora por esta clase de créditos, sin que esto signifique prórroga alguna y sin perjuicio del derecho del Banco de reclamar judicialmente el cumplimiento de la obligación. El interés moratorio se mantendrá fijo hasta la extinción de la presente obligación, y se calculará y pagará sobre la mora y no sobre el saldo total. Queda convenido que el Banco no cobrará intereses que aún no hayan sido devengados; tampoco se cobrarán intereses sobre intereses devengados y no pagados. Las variaciones de la tasa de interés nominal, cuotas de seguros y otros conceptos por cuenta del deudor (a), (sociedad deudora) aplicable(s) al presente crédito, se probarán plena y fehacientemente con la Constancia que expida el Contador del Banco con el visto bueno del Gerente o de quien haga sus veces, lo cual es aceptado desde hoy por el(la) deudor(a), (la sociedad deudora), de conformidad con lo establecido en la Ley. V) FORMA DE PAGO: El deudor(a) (es) (la sociedad deudora), cancelará la cantidad adeudada por medio de \_\_\_\_\_ cuotas mensuales, vencidas y sucesivas de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América, cada una que comprenden capital e intereses, más cuota de Seguro de

Vida para pago de deuda por \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América, más cuota de Seguro de Incendio y Líneas Aliadas más el Impuesto al Valor Agregado por \_\_\_\_\_, dólares de los Estados Unidos de América, más cuota de comisión por manejo del crédito que incluye el Impuesto al Valor Agregado por \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América, que pagará simultáneamente con cada cuota de amortización del crédito, pagaderas los días \_\_\_\_\_ de cada uno de los meses incluidos dentro del plazo; haciendo una cuota total de \_\_\_\_\_ dólares de los Estados Unidos de América. Las cuotas anteriormente pactadas podrán variar al igual que varíe la tasa de interés activa del crédito y de conformidad a las modificaciones que realice la Compañía Aseguradora con que ha(n) sido contratada(s) la(s) póliza(s) de seguros suscrita(s).

VI) LUGAR E IMPUTACION DE PAGOS: Todo pago lo hará el (la deudor (a) (sociedad deudora) en la oficina principal del Banco o en sus Agencias, en dólares de los Estados Unidos de América y/o colones salvadoreños al tipo de cambio establecido en la Ley de Integración Monetaria, y se imputará primeramente a intereses y el saldo si lo hubiere a capital.

VII) GARANTIA HIPOTECARIA: Para garantizar las obligaciones contraídas en este documento el deudor(a), (la sociedad deudora) constituye (\_\_\_\_\_ PRIMERA, SEGUNDA - GRADO DE HIPOTECA) HIPOTECA a favor del Banco, sobre el (los) siguiente(s) inmueble(s) \_\_\_\_\_ (descripción según antecedente), inscrito al número \_\_\_\_\_ del Libro \_\_\_\_\_ de Propiedad, del Registro de la Propiedad, Raíz e Hipotecas del Departamento de \_\_\_\_\_. En caso de ejecución judicial el(la) deudor(a) la sociedad deudora valúa el (los) inmueble(s) hipotecado(s) incluyendo su(s) mejora(s) actual(es) y futura(s) construcción(es) en la suma mutuada; valúo(s) cuyo(s) efecto(s) legal(es) es (son) del conocimiento del deudor(a) la sociedad deudora, por explicación que al efecto le hizo el suscrito Notario.

VIII) OBLIGACIONES GENERALES: El(la) deudor(a) la sociedad deudora se obliga a:

- 1) Llevar al día un buen sistema de contabilidad, así como también los registros extracontables que permitan la obtención oportuna de datos fehacientes sobre las operaciones y resultados del deudor(a) Sociedad deudora;
- 2) Presentar dentro de los sesenta días subsiguientes

al cierre de cada ejercicio financiero y con mayor periodicidad si así lo exigiere el Banco, el balance de situación y el estado de pérdidas y ganancias dentro de los quince días subsiguientes al final de cada trimestre calendario, además de rendir los informes que el Banco juzgue necesarios sobre las operaciones y resultados del(la) deudor(a) sociedad deudora para efectos de supervisión y control; 3) Permitir que el Banco ejerza los controles que juzgue convenientes, para asegurarse de que los fondos de este crédito se inviertan en los fines que se han indicado en la cláusula segunda de este documento. Es entendido que estas labores serán por cuenta del Banco; 4) Facilitarle al Banco las escrituras de propiedad o cualquier otro documento necesario para gestionar en el Registro respectivo la inscripción del gravamen hipotecario que se constituye. IX) SUPERVISION Y CONTROL: El Banco queda facultado para inspeccionar por cuenta del deudor(a) (la sociedad deudora), mientras esté vigente este crédito, el (los) inmueble(s) que se hipoteca(n). X) CADUCIDAD DEL PLAZO: El plazo se tendrá por caducado y la obligación se volverá exigible en su totalidad como de plazo vencido en los siguientes casos: a) por falta de pago de una cuota de capital o de intereses de este crédito o de cualquier otro que el deudor(a) (la sociedad deudora) tenga con el Banco; b) por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas estipuladas en este documento; c) por ejecución judicial iniciada por terceros o por el mismo Banco en contra del deudor(a) (la sociedad deudora); o por alguna otra acción que pudiera afectar la posesión o dominio sobre el inmueble dado en garantía; d) por la negativa del registro respectivo de inscribir esta escritura tal como se ha otorgado; e) cuando el(la) deudor(a) (la sociedad deudora) deje transcurrir un mes sin dar aviso al Banco de los deterioros sufridos por el (los) inmueble(s) hipotecado(s) y de cualquier hecho susceptible de disminuir su valor, perturbar su posesión o de comprometer su dominio; f) cuando el deudor(a) (la sociedad deudora) hubiere ocultado cualquier causa de resolución o rescisión de sus derechos o de cualquier gravamen del (los) inmueble(s) dado(s) en garantía con perjuicio de los derechos del Banco; g) si el deudor(a) (la sociedad deudora) sin el consentimiento escrito del Banco, enajena el (los) inmueble(s) dado(s) en garantía, en todo o en parte, o si constituyen hipotecas, usufructos, anticresis, servidumbres,

arrendamientos y cualquier otro derecho a favor de un tercero; h) por las desmejoras, deterioros y depreciaciones del (los) inmuebles(s) hipotecado(s) causados por la naturaleza o terceras personas, al grado que no cubran satisfactoriamente la presente obligación crediticia, conforme dictamen de peritos nombrados por el Banco; i) Por cambio de la calificación de Activos de Riesgo del presente préstamo o del deudor(a)(es) (sociedad deudora), en particular, así como de cualquier otro préstamo a su cargo en este Banco o en cualquier otro Banco o Financiera del Sistema Financiero, por causas imputables al deudor(a)(es), Sociedad Deudora, que hagan incurrir al Banco en constitución o creación de Reservas de Saneamiento. Para la comprobación de esta circunstancia, bastará la Certificación emitida por la Superintendencia del Sistema Financiero que indique cual es la calificación de riesgo del deudor(a)(es), (sociedad deudora), en el Banco o en el Sistema Financiero; j) en el caso que la presente escritura no pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente, por la existencia de presentaciones o inscripciones de embargos, o por cualquier otra razón, como en el caso de que existan observaciones hechas por el Registro Público respectivo y estas no sean subsanadas en el plazo y forma que establece la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, el contrato quedará resuelto y las cosas volverán al estado en que se encontraban previo a este acto; obligándose los comparecientes a otorgar los documentos que sean necesarios para tales efectos. y k) en los demás casos permitidos por la Ley. XI) **CONDICIONES ESPECIALES:** (se establecen todas las condiciones convenidas entre las partes). XII) **HONORARIOS, GASTOS Y AUTORIZACIONES:** Serán por cuenta del(a) sociedad deudora, deudor, deudora, los honorarios y gastos de este instrumento, así como también los gastos de cualquier documento que deba otorgarse como consecuencia del presente Crédito y cuantos hiciere el Banco en el cobro de la deuda. El(la) deudor autoriza al Banco para cargar en cualquiera de sus cuentas de depósito que tenga abiertas en el mismo, las cuotas de capital e intereses en las fechas de sus

vencimientos respectivos, así como cualquier gasto en que el Banco incurra en el cobro o administración del presente préstamo, así: anotaciones preventivas, derechos de registro por constitución o cancelación de gravámenes hipotecarios, prendarios o embargos judiciales, honorarios y gastos pagados por gestiones de recuperación administrativa o judicial, cuotas de seguros cedidos a favor del Banco o constituidos en garantía del mismo, renovaciones de pólizas de seguros, y comisiones por: otorgamiento de crédito, por manejo de crédito, valúos de muebles e inmuebles, apertura, revisión anual, renovación, prórrogas o modificaciones de líneas de crédito rotativo, por desembolsos de líneas de crédito rotativas y los recargos por prepagos, en los casos permitidos en el Artículo Diecinueve literal m) de la Ley de Protección al Consumidor; quedando autorizado el Banco expresamente por el acreditado para efectuar los cargos antes señalados a cualesquiera de las cuentas de depósito del (la) sociedad deudora, deudor, deudora en el Banco, o a que el Banco con sus recursos los pague en su nombre. Todas las cantidades de dinero que el Banco pague por cuenta del(la) sociedad deudora, deudor, deudora en virtud de lo dispuesto en este contrato, constituirán una deuda adicional que el(la) sociedad deudora, deudor, deudora pagará al Banco, los cuales deberá cancelar en la misma fecha en que hubiere de pagarse la siguiente cuota a capital e intereses, caso contrario autoriza al Banco en este acto, para efectuar los cargos antes señalados a las cuentas de depósito del (la) sociedad deudora, deudor, deudora en el Banco. El (los) sociedad deudora, deudor, deudora conviene(n) con el Banco que dichas comisiones y recargos podrán variar, teniendo como notificación de la variabilidad o ajustes de las mismas, la publicación hecha por el Banco en dos periódicos de circulación nacional de conformidad a la facultad que le confiere el artículo sesenta y cuatro inciso segundo y tercero de la Ley de Bancos. XIII) DOMICILIO: El (la) deudor(a), (sociedad deudora) (Si hay Fiadores incluir: “y los Fiadores y Codeudores Solidarios”), señala (n) como domicilio especial contractual el de la ciudad de San Salvador, para todos los actos judiciales o extrajudiciales a que diere lugar el presente contrato sometiéndose en consecuencia a la competencia de los Tribunales

de esta ciudad; y en caso de acción judicial el Banco será nombrado depositario de los bienes que se embarguen, a quien releva (n) de la obligación de rendir fianza, sujetándose a lo establecido en el Artículo Doscientos Diecisiete de la Ley de Bancos, siendo por su cuenta las costas procesales, inclusive los llamados gastos personales, aunque conforme a las reglas generales no sea (n) condenado (s) en ellas. Yo el Notario DOY FE: I) De ser legítima y suficiente la personería con que actúa el señor \_\_\_\_\_, en nombre y representación de la sociedad deudora por haber tenido a la vista: \_\_\_\_\_. II) Que advertí al deudor (a) (representante legal de la sociedad deudora) de la obligación de estar solvente (dicha sociedad) en el pago de los impuestos respectivos, de conformidad al artículo doscientos veinte del Código Tributario. Así se expresó (aron) el (los) compareciente (s) a quien (es) expliqué los efectos legales del presente instrumento. Y leído que le (s) hube íntegramente todo lo escrito en un solo acto sin interrupción, manifiesta (n) su conformidad, ratifica (n) su contenido y firmamos. DOY FE.