



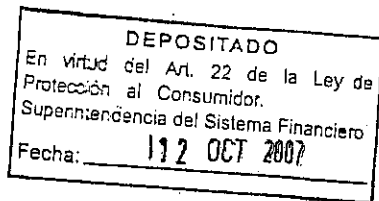
DEPOSITADO
En virtud del Art. 22 de la Ley de
Protección al Consumidor.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 12 OCT 2007

Escritura Pública de Hipoteca Abierta

NUMERO ----. LIBRO----.- En la ciudad de San Salvador, a las ---- horas, del día --
- de ---- del dos mil----.- Ante Mí,---- , Notario, de este domicilio,
COMPARECE(N): (El) (La) (Los) (señor) (señora) (señores) (señoras), de ----
años de edad, ----, del domicilio de---, Departamento de ----, a quien (no) conozco
e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número ---- con
Número de Identificación Tributaria ---, (**en caso de sociedad se identifica por
denominación, domicilio y NIT y personería jurídica de acuerdo a anexo 1.2*) que
en adelante se denominará ("El Hipotecante") ("La Hipotecante") ("Los
Hipotecantes") ("La Sociedad Hipotecante"), y **ME DICE(N):** I) **CONSTITUCION
DE HIPOTECA:** Que constituye **PRIMERA HIPOTECA ABIERTA**, a favor del
"BANCO PROMERICA, SOCIEDAD ANONIMA", Institución Bancaria, del
domicilio de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, con Número de
Identificación Tributaria cero quinientos once-cero cuarenta mil doscientos noventa
y cinco-ciento uno-ocho, que en lo sucesivo se llamará el "Banco", la cual recae
sobre un inmueble (*Descripción técnica del inmueble la cual debe de incluir su
ubicación y linderos*). El inmueble así descrito tiene una extensión superficial de ---
-- **METROS CUADRADOS** (*Quando el antecedente únicamente cite la extensión
varas cuadradas o manzanas o hectáreas, deberá obligatoriamente mencionarse
la equivalencia en el sistema métrico decimal*), y se encuentra inscrito a favor (de
los) (del) (de la) hipotecante(s) bajo al Número ----- del Registro
de La Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de ----- (y aún no se
encuentra inscrito a favor del (de los) (del) (de la) hipotecante(s) por haberlo
adquirido este mismo día según consta en escritura pública de compraventa
otorgada a las horas de este mismo día ante mis propios oficios notariales
pero lo es por estarlo su antecedente inscrito al Número ----- del Registro de
La Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de -----). II) **PLAZO Y
MONTO:** La hipoteca se constituye para el plazo de ---- **AÑOS**, contados a partir
de esta fecha, hasta por la suma de ---- **DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS
DE AMERICA**; y servirá para garantizar el pago y exacto cumplimiento de toda
clase de obligaciones actuales y futuras que existan, personal, solidaria o

OK

Ø



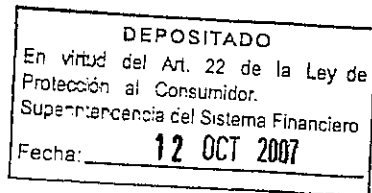
subsidiariamente a cargo de (del Hipotecante) ("La Hipotecante") ("Los Hipotecantes") ("La Sociedad Hipotecante") así como cualquier obligación á favor de terceros y a cargo de (del) (los) (Hipotecante) (s) solidaria o subsidiariamente, y a favor del Banco, aunque en tales obligaciones no se haga remisión expresa a esta hipoteca a favor del Banco, ya sea originados por préstamos, mercantiles, créditos prendarios, garantías bancarias, avales bancarios, cartas de crédito, créditos a la producción, aperturas de crédito, anticipos, descuentos de letras de cambio, aceptaciones negociables, pagarés o cualquier título valor u otros documentos, fianzas bancarias, sobregiros, créditos comerciales, créditos personales, descuentos directos e indirectos, inclusive créditos documentarios comerciales establecidos en el extranjero, y en general para garantizar todas las operaciones que el Banco esté autorizado a realizar de conformidad a la Ley de Bancos, y demás leyes vigentes. **III) DERECHOS DEL BANCO:** a) El Banco no otorgará la cancelación de la hipoteca mientras hayan saldos pendientes a cargo de (del "Hipotecante") ("La Hipotecante") ("Los Hipotecantes") ("La Sociedad Hipotecante") (*en caso sea aplicable:* y del señor (señores) (señora) (sociedad)), por todas las obligaciones que garantiza la misma. b) El Banco podrá aceptar o rechazar con entera libertad las operaciones o negocios que proponga el ("Hipotecante") ("La Hipotecante") ("Los Hipotecantes") ("La Sociedad Hipotecante"). c) El Banco queda facultado para inspeccionar por cuenta del Hipotecante") ("La Hipotecante") ("Los Hipotecantes") ("La Sociedad Hipotecante"), mientras esté vigente esta hipoteca, el inmueble sobre el cual ésta recae. **IV) CADUCIDAD DEL PLAZO:** Los plazos de los créditos amparados con la presente hipoteca abierta se tendrán por caducados y se volverán exigibles las obligaciones respectivas en su totalidad como de plazo vencido, además de las causas de caducidad previstas en los instrumentos de obligación correspondientes, en los siguientes casos: a) Por falta de pago de una cuota de capital e intereses a las obligaciones que garantiza la presente hipoteca; b) Por ejecución judicial iniciada por terceros o por el Banco en contra (del Hipotecante") ("La Hipotecante") ("Los Hipotecantes") ("La Sociedad Hipotecante") (*en caso sea aplicable:* y del señor



DEPOSITADO
En virtud del Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor. Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: <u>12 OCT 2007</u>

Escritura Pública de Hipoteca Abierta

(señores) (señora) (sociedad)); c) Por la negativa del Registro de Hipotecas correspondiente, a inscribir esta escritura tal como se ha otorgado; d) Si el ("Hipotecante") ("La Hipotecante") ("Los Hipotecantes") ("La Sociedad Hipotecante") deja transcurrir un mes sin dar aviso por escrito al Banco de los deterioros sufridos por el inmueble hipotecado o de cualquier hecho susceptible de disminuir su valor, perturbar su posesión o comprometer su dominio; e) Por las desmejoras, deterioros y depreciación del inmueble hipotecado causados por la naturaleza o terceras personas, al grado que no cubra satisfactoriamente las obligaciones crediticias amparadas y garantizadas con la presente hipoteca conforme al dictamen de peritos nombrados por el Banco; f) Cuando el ("Hipotecante") ("La Hipotecante") ("Los Hipotecantes") ("La Sociedad Hipotecante") hubiere ocultado cualquier causa de resolución o rescisión de sus derechos o cualquier gravamen del inmueble dado en garantía con perjuicio de los derechos del Banco; y, g) Si el ("Hipotecante") ("La Hipotecante") ("Los Hipotecantes") ("La Sociedad Hipotecante"), sin el consentimiento escrito del Banco, enajena el inmueble dado en garantía, en todo o en parte, o si constituye hipotecas, usufructos, anticresis, servidumbres, arrendamientos o cualquier otro derecho a favor de terceros. **V) HONORARIOS Y GASTOS:** Será por cuenta del ("Hipotecante") ("La Hipotecante") ("Los Hipotecantes") ("La Sociedad Hipotecante") los gastos y honorarios de esta escritura; los costos generados por cualquier otro documento de deba otorgarse como consecuencia del presente; los de su inscripción y cancelación de la misma en el Registro respectivo; tales como derechos de registro, sustitución de folios, certificaciones extractadas y/o literales, nuevas Anotaciones Preventivas, escrituras de rectificación, ratificación y aclaración, cancelaciones de cualquier naturaleza, de conformidad a la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, y demás leyes aplicables, siempre que sean imputables al ("Hipotecante") ("La Hipotecante") ("Los Hipotecantes") ("La Sociedad Hipotecante") o sean originados por terceros ajenos



Escritura Pública de Hipoteca Abierta

al Banco; quedando entendido que la anterior enumeración no es de carácter taxativa sí no enunciativa y que los mismos constituyen deuda accesoria a la presente obligación. **VI) DECLARACIONES ESPECIALES:** a) ("El Hipotecante") ("La Hipotecante") ("Los Hipotecantes") ("La Sociedad Hipotecante") exonera(n) de cualquier tipo de responsabilidad al Banco respecto a posibles errores u omisiones en la presente escritura y autoriza al Banco para que éste, a través de sus funcionarios autorizados, designe a los apoderados judiciales y extrajudiciales especiales para oír notificaciones y realizar todo tipo de gestiones respecto de la inscripción del presente instrumento sujeto a inscripción, facultándolo(s) inclusive para interponer cualquier recurso administrativo de acuerdo a Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, y demás leyes aplicables. b) El suscrito Notario por este medio delego expresamente la facultad que me otorga el artículo doce de 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, para la presentación y retiro del testimonio que se extienda de la presente escritura matriz, en forma única y exclusiva al Banco Promerica, S. A., comprometiéndome a que no retiraré ni autorizaré a otra persona distinta de las que me pueda indicar Banco Promerica, S.A., para llevar a cabo este trámite, exonerando desde este momento de cualquier tipo de responsabilidad al Banco, respecto de la inscripción del presente instrumento. Asimismo declaro, estar en conocimiento del compromiso que me impone el artículo sesenta y siete de la Ley de Notariado y lo 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, especialmente lo dispuesto en sus artículos siete, ocho y nueve, quedando sujeto a la responsabilidad que establece el artículo sesenta y dos de la Ley de Notariado y demás disposiciones legales vigentes, por los perjuicios



DEPOSITADO
En virtud del Art. 22 de la Ley de
Protección al Consumidor.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 12 OCT 2007

Escritura Pública de Hipoteca Abierta

causados por mi incumplimiento. Por todo lo anterior, me comprometo a colaborar o coadyuvar con el Banco Promerica, S. A., a solicitud de éste, para solventar cualquier tipo de observación realizada por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas respectivo, incluyendo la sustitución de folios o la emisión de un nuevo instrumento cuando sea necesario. c) También hago constar que el suscrito notario advirtió a (al) (los) otorgante (s) que para efectos de los artículos doscientos diecisiete y doscientos veinte del Código Tributario, para la inscripción de este acto en el Registro, se requiere estar solvente o autorizado en su condición de no contribuyente ante la Administración Tributaria. **VII) VALUO DEL INMUEBLE:** Para los efectos legales de remate o de adjudicación el ("Hipotecante") ("La Hipotecante") ("Los Hipotecantes") ("La Sociedad Hipotecante") valúa (n) el inmueble hipotecado en la suma de ----- DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, valúo cuyos efectos legales le explicó el Notario autorizante (a) (al) (los) compareciente(s), y en todo caso según lo dispuesto en el artículo doscientos diecisiete literal c) de la Ley de Bancos, quedando entendido que las dos terceras partes de este valúo servirán de base para el remate o adjudicación en pago del inmueble en caso de acción judicial. **VIII) DOMICILIO Y LEGISLACION ESPECIAL:** Para los efectos legales de esta escritura, ("el Hipotecante") ("La Hipotecante") ("Los Hipotecantes") ("La Sociedad Hipotecante") , señala(n) señalan como domicilios especiales los de la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador y de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, sometiéndose a sus tribunales judiciales y en su procedimiento a lo establecido en la Ley de Bancos; acordando que el Banco será depositario de los bienes que se embargaren y quien designará a persona de su confianza para que ejecute dicha labor, a quien las partes relevan de la obligación de rendir fianza. (El) (La) (Los) (Hipotecante) (Hipotecantes) ("La Sociedad Hipotecante") y (del) (de la) (de los) codeudor(a) (es) solidario(a)(os) será(n) responsable(s) de las costas procesales cuando así sea declarado judicialmente. Así se expresó (expresaron) (el) (la) (los) compareciente(s), a quien(es) expliqué los efectos legales de esta



DEPOSITADO
En virtud del Art. 22 de la Ley de
Protección al Consumidor,
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 12 OCT 2007

Escritura Pública de Hipoteca Abierta

escritura; y leída que se la(s) hube íntegramente en un solo acto y sin interrupción,
ratifica(n) su contenido y firmamos.- DOY FE.-