



MODELO DE COMPRAVENTA DE INMUEBLE, HIPOTECA ABIERTA Y LINEA NO ROTATIVA CON CUOTAS MENSUALES

NUMERO **LIBRO** En la ciudad de San Salvador, a las horas y minutos del día de del dos mil Ante mí,, Notario, de este domicilio, se otorga el presente instrumento que contiene: **A) COMPRAVENTA DE INMUEBLE.** COMPARECE: el (la, los) señor (a, es), de años de edad, (profesión u oficio)....., del domicilio de, Departamento de, quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número, con Tarjeta de Identificación Tributaria número; a quien en lo sucesivo se denominará "EL (LA, LOS) VENDEDOR (A, ES)", y ME DICE (N): I) Que es (son) dueño (s) y actual (les) poseedor (es) (en proindivisión y por partes iguales, correspondiendo un cincuenta por ciento a cada uno de ellos) de un inmueble de naturaleza situado jurisdicción de departamento de con una extensión superficial de metros cuadrados, equivalentes a varas cuadradas, el cual mide y linda : (DESCRIPCIÓN TÉCNICA SEGÚN ANTECEDENTE)..... Inscrito a favor del (los) vendedor (es) al asiento de la matricula número (al número del Libro de Propiedad) del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de II) Me continúa diciendo el (la, los) compareciente (s), que libre de todo gravamen y por el precio de DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, que manifiesta tener recibidos a su entera satisfacción del (la, los) señor (a, es)le (s) vende (n) el inmueble antes descrito, (en proindivisión y por partes iguales correspondiendo un por ciento a cada uno), y le (s) hace (n) tradición del dominio, posesión y demás derechos anexos que sobre el mismo le corresponden, entregándose materialmente y obligándose al saneamiento de Ley. Presente desde el inicio de este acto el (la, los) señor (a, es), de años de edad, (profesión u oficio), del domicilio de departamento de, a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número, portador (a) de su Tarjeta de Identificación Tributaria número; (En caso de ser Sociedad, " quien actúa en nombre y representación, en su calidad de, del domicilio de, con Tarjeta de Identificación Tributaria número y cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista : y Relacionar personería"); a quien en este acto se denominará "EL (LA, LOS) COMPRADOR (A, ES)", y ME DICE (N): Que (en la proporción antes dicha) acepta (n) la venta y tradición que se le hace del inmueble anteriormente descrito y se da por recibido del dominio, posesión y demás derechos que sobre el mismo se le transfieren recibiendo materialmente en este acto. El Comprador en este acto delega expresamente la facultad que le otorga 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 de la presente escritura pública, en forma única y exclusiva a Scotiabank El Salvador, Sociedad Anónima, obligándose a que no retirará o autorizará a persona distinta del Banco, para llevar a cabo este trámite. Yo, el (la) Suscrito Notario, HAGO CONSTAR: a) Que con las formalidades legales oportunamente el comprador presentará a la Delegación Fiscal correspondiente, juntamente con un testimonio de la presente escritura, la declaración a la que se refieren los artículos siete y ocho de la Ley del Impuesto sobre la Transferencia de Bienes Raíces, cuyos efectos legales les hice saber a las partes contratantes, quienes quedaron entendidas y obligados a cumplir con tal requisito; b) Agregaré al legajo de anexos de mi protocolo la boleta de pago del impuesto de transferencia de bienes raíces que causa el presente contrato (si en caso la venta no excede a doscientos cincuenta mil colones, ver variante al final de modelo). **B) PRIMERA HIPOTECA ABIERTA:** Me continúa (n) diciendo el (la, los) señor (es), de las generales antes expresadas, a quien (es) en este acto se le (s) denominará (n) "EL (LA LOS) HIPOTECANTE (S)", que (en la proporción que les corresponde equivalente a). CONSTITUYE (N) (Primera, segunda o el que corresponde)

"El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 17 de octubre de 2007, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento."

..... HIPOTECA ABIERTA, a favor de SCOTIABANK EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA, Institución bancaria, de este domicilio, con Tarjeta de Identificación Tributaria número cero seiscientos catorce- doscientos cincuenta y un mil ciento setenta y dos- cero cero uno- cuatro, denominada en este instrumento "EL BANCO", sobre el inmueble adquirido, y que se ha descrito en el literal A) de este instrumento, en la parte relativa a la compraventa, el cual aún no está inscrito a favor del (la, los) hipotecante (s) pero es inscribible por estarlo su antecedente al número de Matrícula y Registro anteriormente citado. II) PLAZO, MONTO Y OPERACIONES CUBIERTAS. La Hipoteca Abierta 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 adquiridas y las que a futuro adquiera (n) en forma personal el (la, los) hipotecante (s), así como cualquier obligación a favor de terceros y a cargo del (la, 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 sean 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 otro título valor o de otro documento, 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 de conformidad al Artículo cincuenta y uno y demás disposiciones aplicables de la Ley de Bancos, y demás leyes vigentes, el Banco este autorizado a realizar. III) FACULTADES DEL BANCO. a) El Banco podrá aceptar o rechazar con entera libertad las operaciones o negocios que proponga (n) el (la, los) hipotecante (s); ya que la sola constitución de esta hipoteca no implica obligación en la concesión de futuros créditos, u otras obligaciones crediticias a favor del (la, los) hipotecante (s) y/o de terceras personas; b) En caso de otorgamiento de nuevos préstamos, financiamientos u operaciones de cualquier clase o forma, concedidos por EL BANCO a favor del (la, los) hipotecante (s), estos deberán ser documentados por cuenta de él (ella, ellos); c) El Banco queda facultado para inspeccionar por cuenta del (la, los) hipotecante (s), mientras esté vigente el plazo de la presente hipoteca, el inmueble objeto de este instrumento. IV) OBLIGACIONES DEL (LA, LOS) HIPOTECANTE (S). El (la, los) hipotecante (s) se obliga (n) a: 1) Facilitar las escrituras de propiedad o cualquier otro documento necesario para gestionar en el Registro de Propiedad respectivo, la inscripción del gravamen hipotecario que se constituye; 2) Asegurar contra cualquier riesgo asegurable, al ser requerido por el Banco, el inmueble que se hipoteca; a traspasar a favor del Banco las pólizas respectivas y a renovarlas oportunamente. Si las pólizas no fueren renovadas por lo menos quince días antes de su vencimiento, el Banco queda facultado para pagar las primas correspondientes y el (la, los) hipotecante (s) autoriza (n) al Banco a que cargue en su cuenta corriente o de ahorros, los gastos efectuados en tal concepto, así como el monto de las mencionadas primas; 3) Permitir que el Banco inspeccione el inmueble dado en garantía, mientras esté vigente el plazo de esta hipoteca; 4) Mantener el inmueble hipotecado en buen estado de conservación, así como todos los bienes adheridos al mismo; 5) Solicitar la autorización por escrito del Banco, previo a introducir modificaciones o alteraciones en el inmueble hipotecado; 6) Solicitar la autorización por escrito del Banco, previo a cualquier forma de enajenación o arrendamiento del inmueble hipotecado; 7) Mantener al día el pago de los impuestos, tasas o contribuciones fiscales o municipales que afecten el inmueble hipotecado, comprometiéndose a presentar al Banco, siempre que éste lo requiera, los respectivos recibos o constancias de solvencia; y 8) A mejorar o cambiar la garantía, cuando el inmueble objeto de este contrato haya disminuido de valor, o esté en peligro su dominio o posesión. V) CAUSALES DE CADUCIDAD DEL PLAZO. El plazo de las obligaciones que garantiza esta hipoteca, y los consignados en este instrumento caducarán, y el Banco podrá exigir el pago de tales obligaciones, en su totalidad, en cualesquiera de los casos siguientes: a) Por falta de pago de por lo menos una cuota de capital o intereses de los créditos, u otras obligaciones concedidos a favor del (la, los) hipotecante (s) o de terceras personas, que estén amparados por esta hipoteca; b) 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 de cualquier tipo, 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

"El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 17 de octubre de 2007, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento."

los documentos que sean necesarios para tales efectos; c) Si el (la, los) hipotecante (s) enajena (n), hipoteca (n) o constituye (n) cualquier derecho real o personal en todo o en parte sobre el inmueble que hipoteca sin haber solicitado y recibido previamente la autorización por escrito del Banco; d) Si el (la, los) hipotecante (s) deja (n) transcurrir por lo menos un mes sin dar aviso por escrito al Banco de los deterioros sufridos en el bien hipotecado, o de cualquier otro hecho susceptible de disminuir su valor, perturbar su posesión o comprometer su dominio, por hechos de la naturaleza o actos humanos, al grado de que no cubra satisfactoriamente las obligaciones crediticias que garantiza esta hipoteca, todo de conformidad al artículo doscientos veintidós de la Ley de Bancos; e) Por incumplimiento de cualesquiera de las cláusulas estipuladas en este documento o incurran en causal de caducidad de plazo de cualquiera de las obligaciones garantizadas; f) Por acción Judicial iniciada por terceros o por el mismo Banco en contra del (la, los) hipotecante (s) o de los terceros cuyas obligaciones quedan garantizadas con esta hipoteca, relacionada o no con el inmueble dado en garantía; y, g) Si el (la, los) hipotecante (s) hubiere (n) ocultado cualquier causa de resolución o rescisión de este contrato, y de cualquier gravamen del inmueble dado en garantía, en todo o en parte. VI) NEGATIVA DE OTORGAR CANCELACIONES. El Banco no otorgará la cancelación de esta hipoteca, mientras existan saldos pendientes a cargo del hipotecante o terceras personas mencionadas, por las operaciones bancarias que garantiza la misma. VII) HONORARIOS Y GASTOS. Serán por cuenta del hipotecante los gastos y honorarios de este instrumento, entre estos: todos los gastos en que el Banco tenga que incurrir para efectos de inscripción y/o cancelación de la presente hipoteca abierta, en el registro de la propiedad raíz e hipotecas, registro social respectivo o registro de comercio, tales como derechos de registro, sustituciones de folios, certificaciones extractadas o literales, nuevas anotaciones preventivas, cancelaciones de cualquier naturaleza, de conformidad a la ley de procedimientos uniformes para la presentación, tramite y registro o deposito de instrumentos en los registros de la propiedad raíz e hipotecas, social de inmuebles, de comercio y de propiedad intelectual y demás leyes vigentes; así como cualquier otro acto o gasto que se considere necesario para cumplir con el fin antes indicado, para lo cual el hipotecante autoriza al Banco para que éste pueda cargar en cualquiera de sus cuentas corrientes y/o de ahorros ó en cualquier clase de depósito de dinero aperturado con el Banco, los gastos efectuados en tal concepto siempre y cuando se justifique por medio de prueba contable, lo cual acepta el hipotecante previa y expresamente en éste acto, durante todo el plazo de la presente hipoteca. VIII) VALUO. Para el caso de acción Judicial, el (la, los) hipotecante (s) valúa (n) el inmueble hipotecado, incluyendo sus mejoras actuales y futuras construcciones enDólares de los Estados Unidos de América, (Ver variante al final del modelo), valúo cuyos efectos legales son del conocimiento del (la, los) hipotecante (s), por explicación que al efecto le hizo el suscrito Notario, 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. (Relacionar el Artículo 46, del Código de Familia, de acuerdo a lo detallado al final del modelo). (En caso de que el inmueble se encuentre en proindivisión a favor de dos o más personas relacionar lo siguiente: "Si los hipotecantes deciden no permanecer en el estado de proindivisión en que se encuentran, partiendo, desmembrado o delimitando el inmueble respectivo, conforme a lo que establece el Régimen especial de "Delimitación de derechos de propiedad o de posesión en inmuebles en estado de proindivisión", se obligan expresamente a comunicarle al Banco tal situación, así como el seguimiento de todo el proceso, previa autorización de éste"). Y, **C) LINEA NO ROTATIVA:** En este estado comparece: (APODERADO DEL BANCO) de años de edad, (Profesión u oficio), del domicilio de, a quien no conozco, pero identifico por medio de su Documento Unico de Identidad número, quien actúa en nombre y representación, en su calidad de del SCOTIABANK EL SALVADOR, SOCIEDAD ANÓNIMA, denominado en este instrumento "EL BANCO", de cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: La escritura pública de, otorgado en, a las horas y minutos del día de de mil novecientos noventa y, en los oficios del Notario, e inscrito en el Registro de Comercio al número del Libro de Otros Contratos Mercantiles, por medio del cual el....., en su calidad de de dicho Banco, cuya personería aparece debidamente legitimada en dicho Poder, así como la existencia legal del Banco, nombró apoderado (s) del mismo a (y otros), para que conjunta o separadamente pueda (n) otorgar actos como el presente; Y el (la, los) señor (a, es), de generales antes expresadas, a quien en lo sucesivo se denominará "EL (LA, LOS) DEUDOR (A, ES)", y los comparecientes en el carácter indicado ME DICEN: Que por medio del presente instrumento otorgan un "CONTRATO DE APERTURA DE CRÉDITO", el cual se registrá de conformidad

con las disposiciones del Título Séptimo, Capítulo Primero, Sección "A", del libro IV del Código de Comercio y por las estipulaciones siguientes: I) NATURALEZA DEL CONTRATO Y MONTO DEL CRÉDITO. El Banco pone a disposición del (la, los) deudor (a, es) una APERTURA DE CRÉDITO SIMPLE O NO ROTATIVA, hasta por la suma deDOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, de la cual podrá hacer uso por cantidades parciales y el (la, los) deudor (a, es) acepta (n) el crédito. II) DESTINO. El (la, los) deudor (a, es) hará (n) uso de la presente apertura de crédito para la adquisición del inmueble relacionado en el literal A de este instrumento. III) PLAZOS. a) PLAZO DEL CRÉDITO. El plazo otorgado para pagar los fondos retirados en uso de la presente apertura de crédito será de años, contados a partir de esta fecha, que vence el día, (mes), del año; b) PLAZO DEL GIRO. El (la, los) deudor (a, es) podrá (n) hacer uso de los fondos durante el plazo de meses, contados a partir de esta fecha que vence el día....., (mes), del año Transcurrido el plazo se extinguirá el derecho de hacer uso de los fondos disponibles en virtud de esta apertura de crédito salvo prórroga del mismo, con previo acuerdo del deudor. El Banco a su libre opción podrá en cualquier momento, durante la vigencia del presente contrato, suspender su uso siempre y cuando se den las siguientes condicionantes: a) que el deudor incurra en una de las causales de caducidad del plazo; b) Por no contar, no renovar, serle suspendida o revocada cualquier autorización necesaria para el giro de su empresa y explotación del negocio, inclusive matrícula de comerciante, establecimiento y empresa las cuales se obliga a mantenerla en todo tiempo vigentes; c) en caso de no administrar o dirigir su negocio en el curso ordinario del mismo, siendo consistente con sus prácticas pasadas y aplicando prácticas prudentiales correspondientes a su negocio o en caso que faltara a la conservación de su modelo de negocio, organización o protección de sus derechos contractuales, o falte en tal administración o dirección a la buena fe; d) en caso de encontrar inexactitudes o incongruencias en la información presentada al Banco para el análisis u otorgamiento del crédito, su seguimiento o futura evaluación del negocio o empresa; e) Si se generaran eventos o cambios adversos materiales en: (i) el negocio, su patrimonio, contingencias, responsabilidades o proyectos, (ii) el mercado financiero internacional, (iii) la economía, sucesos políticos del país, o las actuales y futuras leyes o regulaciones aplicables a las Instituciones Bancarias o financieras o del negocio o mercado en el que opera el deudor; f) La existencia de una ley, regulación, orden o decreto que restrinja o prohíba la presente transacción, la realización del giro de negocio del deudor o su recuperación por la vía judicial. IV) DOCUMENTOS PARA DESEMBOLSOS. El (la, los) deudor (a, es) hará (n) uso de la presente Apertura de Crédito por medio de retiros de cantidades parciales a través de pagarés, de otros títulos valores o cualquier otro documento legalmente permisibles aceptados por el (la, los) deudor (a, es) a favor del Banco, sin que exceda del vencimiento señalado para el plazo del crédito. En todo caso cada desembolso deberá ser autorizado por la Administración del Banco, quedando este facultado para suspender el uso de la presente Apertura de Crédito. V) LÍMITES PARA DESEMBOLSOS, CARÁCTER NO ROTATIVO. El (la, los) deudor (a, es) no podrá (n) hacer uso de la presente Apertura de Crédito en exceso del saldo disponible a la fecha de cada desembolso. Es entendido que los abonos no generan nueva disponibilidad a favor del deudor por ser la presente una apertura de crédito decreciente. VI) ORIGEN DE LOS FONDOS. La presente Apertura de Crédito es otorgada con fondos propios del Banco (o copiar de la carta de aprobación el origen de los fondos). VII) TASA DE INTERÉS NOMINAL Y RECARGO POR MORA. a) El (la, los) deudor (a, es) pagará (n) sobre las sumas retiradas o sobre saldos el interés nominal del POR CIENTO -.....%-(MAYÚSCULAS Y EN NUMEROS DE MAYOR TAMAÑO) anual; ajustable y pagaderos mensualmente; revisable a opción del Banco; manteniendo un diferencial máximo de hasta puntos porcentuales con relación a la Tasa de Referencia publicada por el Banco, que en la actualidad es del veintiséis por ciento. En cumplimiento a lo establecido en el artículo sesenta y seis de la Ley de Bancos y únicamente para efectos informativos, se hace constar: QUE LA TASA DE INTERÉS EFECTIVA ANUALIZADA APLICABLE A ESTA OPERACIÓN ES DEL%- (EN LETRAS MAYUSCULAS Y EN NUMEROS). La comunicación privada por escrito hecha al (la, los) deudor (a, es) por el Banco, en cualquier momento, de la tasa, con relación al diferencial establecido; o la publicación en dos periódicos de circulación nacional de la Tasa de Referencia Única, y de la tasa de interés hecha pública por el Banco mensualmente o cada vez que se modifique, se tendrá por notificación de los ajustes de dicha tasa, y que al (la, los) deudor (a, es) acepta (n) expresamente en este acto. La tasa de interés anual mencionada se aplicará únicamente por los saldos insolutos durante el tiempo que tales saldos estuvieren pendientes, sin que el Banco pueda cobrar intereses que aun no han sido devengados. El deudor (a, es) se obliga (n) a pagar la nueva cuota que resultare de las modificaciones ya relacionadas, sin variar el plazo originalmente convenido. No se

"El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 17 de octubre de 2007, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento."

cobrarán intereses sobre intereses devengados y no pagados. Los ajustes y variabilidad del interés convenido, se probarán con las certificaciones que el Banco extienda, de conformidad al Artículo un mil ciento trece del Código de Comercio o doscientos diecisiete de la Ley de Bancos; b) CLAUSULA PENAL: Si el deudor no paga la cuota mensual del presente crédito, indicada en la cláusula relativa a la Amortización de éste instrumento, dentro de los diez días siguientes a la fecha estipulada para su pago, el Banco cobrará mensualmente al deudor en concepto de penalización por mora hasta la cantidad de CUARENTA DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA. Dicha penalización se cobrará mientras dure el incumplimiento antes indicado; toda reincidencia de incumplimiento en el pago de la cuota mensual, generará el referido cobro mientras dure la mora. El deudor reconoce que por pago de esta penalización, no se entiende extinguida la obligación principal. Este recargo por mora, tendrá preferencia al pago de capital e intereses, en las amortizaciones realizadas al crédito. VIII) AMORTIZACIÓN. El (la, los) deudor (a, es) se obliga (n) a efectuar el pago de las sumas retiradas en uso de la presente apertura de crédito, por medio de (número de cuotas) cuotas mensuales, vencidas y sucesivas de DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, cada una que comprenden capital, intereses, y las comisiones y seguros siguientes:, así como el impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios sobre los seguros y comisiones cuando fuere aplicable, las cuales serán aplicadas conforme a las cantidades retiradas en uso de la presente Apertura de Crédito y podrán variar según varíe la tasa de interés activa para este tipo de créditos o las primas de los seguros contratados, pagaderas los días, de cada uno de los meses comprendidos en el plazo, y el saldo si lo hubiere al vencimiento, y en todo caso en los respectivos vencimientos de los títulos valores o documentos suscritos que acreditan los desembolsos, obligándose también a pagar los intereses. El deudor se obliga a mantener vigente durante el plazo del presente préstamo la (s) póliza (s) de seguro (s) que garantiza (n) el presente crédito, obligándose a pagar las primas oportunamente. El deudor declara que se ha obligado con la compañía Aseguradora a pagar los incrementos de prima resultantes en la renovación de la misma y cuyo monto será incluido en la cuota de amortización del presente Crédito, por lo cual el deudor autoriza expresamente al Banco para incrementar el valor de la misma, de manera que sea cubierto el pago de la nueva prima. IX) LUGAR E IMPUTACIÓN DE PAGOS. Todo pago se hará en moneda de curso legal, en la oficina principal del Banco, ubicada en la ciudad de San Salvador, o en cualquiera de sus Agencias, y se imputará primeramente a los intereses, y el saldo remanente, si lo hubiere, al capital. El deudor faculta al Banco para aplicar los pagos a cualquiera otra deuda que tuviere con él. Queda entendido entre las partes que cuando la fecha de pago coincida con día no hábil, ésta se prórroga al día hábil siguiente. X) SUSPENSIÓN DEL CRÉDITO Y CADUCIDAD DEL PLAZO. El plazo concedido en este instrumento caducará y la deuda se hará exigible en su totalidad, inmediatamente, con sus respectivos intereses, como si fuere una obligación de plazo vencido, en los siguientes casos: a) Por falta de pago de una cuota de éste o de cualquier otro crédito a cargo del (la, los) deudor (a, es) y a favor del Banco; b) Por incumplimiento por parte del (la, los) deudor (a, es), de cualesquiera de las obligaciones que ha (n) contraído por medio de este instrumento o incurra (n) en causal de caducidad de plazo de cualquiera de las obligaciones garantizadas; c) Por acción Judicial contra el (la, los) deudor (a, es) y Codeudor (a) Solidario (a), iniciada por terceros o por el mismo Banco; d) Si el (la, los) deudor (a, es) invirtiere (n) parte o la totalidad del préstamo en fines distintos a los estipulados en este instrumento; e) Si el (la, los) deudor (a, es) es (son) calificado (da, dos) dentro de una categoría diferente de activos de riesgo, de conformidad al instructivo emitido por la Superintendencia del Sistema Financiero a ese respecto, que obligare al Banco o a cualquier otra institución del Sistema Financiero a constituir mayores reservas. XI) OBLIGACIONES GENERALES. El (la, los) deudor (a, es), se obliga (n): a) A proporcionar cualquier clase de información de este crédito o de sus garantías y especialmente información financiera, debidamente auditada, cuando el Banco se lo solicite; b) A permitir que el Banco y la Superintendencia del Sistema Financiero, comprueben que el destino de los fondos ha sido cumplido. c) A permitir que el Banco ejerza los controles que juzgue conveniente, para asegurarse que los fondos de éste crédito se invertirán en los fines que se han indicado; d) En caso de incrementarse la tasa de interés, el Banco se reserva el derecho de ajustar en la misma proporción las cuotas de amortización del crédito, de modo que este sea cancelado dentro del plazo estipulado. e) Aun cuando el crédito presente adelanto de capital, el deudor se obliga a continuar cancelando los intereses en la fecha de pago estipulada; f) El deudor (La sociedad Deudora) declara expresamente que a la fecha ha cumplido y cumple con todos y cada uno de los requerimientos de la Ley de Medio Ambiente y sus reglamentos, así como con las normas ambientales técnicas necesarias para la ejecución de su actividad productiva, habiendo realizado para tal efecto los

correspondientes estudios de Impacto Ambiental en los casos necesarios, manifestando además que posee todos los permisos necesarios para el funcionamiento, ampliación, rehabilitación o reconversión de su actividad productiva. Se obliga en consecuencia a no utilizar los fondos del presente crédito en actividades que deterioren el medioambiente o contravenga la legislación nacional vigente en esta materia; g) El deudor reconoce que Scotiabank El Salvador, S.A., es una sociedad anónima constituida bajo las leyes de la República de El Salvador. En tal sentido, por este medio acepta que Scotiabank El Salvador, S.A., es la única entidad legalmente obligada al cumplimiento de cualquier acuerdo consignado en el presente contrato, y ninguna otra subsidiaria o afiliada al grupo Scotiabank, tiene o tendrá responsabilidad alguna para con el deudor derivados del mismo; h) En caso de mora el deudor se obliga a pagar al Banco en concepto de recargo por gestión de recuperación de mora, el porcentaje que el Banco indique para entonces, sobre el monto en mora recuperado, publicado conforme lo establece el artículo sesenta y cuatro de la Ley de Bancos. XII) CONDICIONES ESPECIALES. El (la, los) deudor (a, es) se somete (n) expresamente a las condiciones especiales siguientes: a) Se obliga (n) a mantener saldos compensatorios en forma de depósito del quince por ciento como mínimo del total del financiamiento; b) Autoriza (n) al Banco para que de no haber sido canceladas previamente las comisiones publicadas y estipuladas en la carta de aprobación o cualquier tipo de comisión, éstas sean retenidas del desembolso; c) Se obliga a cancelar en este acto las comisiones siguientes:, más el impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios correspondiente a cada una de ellas; d) Deberá presentar Estados Financieros a más tardar tres meses después de cada cierre fiscal y siempre que el Banco lo requiera; e) El deudor (a, es) y codeudor (a, es) solidario (s) han firmado Orden (s) Irrevocable (s) de Descuento a favor el Banco, la cual se hará efectiva en caso de mora; f) El (la, los) deudor (a, es) deberá poseer cuenta de ahorros o corriente con el Banco; g) Por este medio el deudor acepta y reconoce, que el Banco es únicamente el medio para poder obtener los fondos que necesita para la adquisición (o construcción según sea el destino del crédito) del (los) inmueble (s) que garantiza (n) el presente crédito, el cual ha sido libremente elegido o seleccionado por el deudor; en consecuencia, el deudor sabe, conoce, acepta y comprende por sí y por explicación que le hizo el suscrito Notario, que el Banco no tiene ni asume ninguna clase de responsabilidad en la compra (o construcción del inmueble, según sea el destino del crédito) del inmueble que ha adquirido el deudor, en cuanto a la calidad de los materiales utilizados, o defectos de construcción, de cálculo, de especificaciones o de diseño o mano de obra utilizada, o calidad de los suelos o subsuelos en donde se haya edificado, lo que aplica tanto a la Urbanización o Desarrollo Habitacional del cual forma parte, como a los componentes o integrantes de éstos, y en general, que el Banco no tiene ni tendrá ninguna clase de responsabilidad en cuando a dicha operación, como de todos sus antecedentes o precedentes; h) El deudor instruye al Banco para que los desembolsos de esta apertura de crédito sean abonados a su cuenta corriente con el Banco y por consiguiente la utilización de dichos fondos serán efectuados por medio de cheques girados contra su cuenta corriente en este Banco; i) El deudor se obliga a notificar oportunamente al Banco cualquier afectación material al giro de su negocio o empresa en cualquier momento desde esta fecha hasta el vencimiento del presente contrato, y de cualquier hecho o incumplimientos que esté consciente que ocurrirán tal como: (i) aquellos que puedan causar incumplimiento de las obligaciones contraídas en este contrato; (ii) que modifique las condiciones de evaluación bajo las cuales el banco otorgó el presente crédito, j) COMISIONES Y RECARGOS: El deudor acepta y se obliga expresamente pagar las comisiones y recargos aplicables a este crédito, detalladas en anexo entregado al deudor en cumplimiento a la Ley y que forma parte integrante del presente contrato. (relacionar cualquier otra condición que aparezca en la carta de aprobación del crédito, condiciones financieras, no financieras, de reporte y en caso de ser Sociedad agregar las tres condiciones que aparecen en Anexo 2 al final del modelo). XIII) CODEUDOR (A, ES, AS) SOLIDARIO (A, AS): Ha (n) estado presente (s) desde el inicio de este instrumento el (los) señor (es), deaños de edad, (profesión u oficio), del domicilio de, Departamento de, a quien (es) no conozco pero identifico por medio de su (s) Documento (s) Único (s) de Identidad número portador (es) de su Tarjeta de Identificación Tributaria número; Y ME DICE (N): Que está (n) enterado (da, das) de las obligaciones contraídas en este instrumento por el (la, los) deudor (a, res); y para garantizar las obligaciones por el (ella, ellos) contraídas, especialmente la de pago se constituye (n) a favor de SCOTIABANK EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA, CODEUDOR (A, RES) SOLIDARIO (A, RIOS) del (la, los) señor (a, res).....en los mismos términos, pactos y condiciones a los que se ha (n) sometido el (la, los) deudor (a, res). XIV) GARANTÍAS. a) HIPOTECARIA: El presente crédito queda garantizado con la

PRIMERA HIPOTECA ABIERTA constituida en el literal B) de este instrumento. b) CONTRATACION DE SEGURO: En garantía de la presente obligación el (la, los) deudor (a, es), contrata (n) Póliza de Seguro de Vida para pago de deudas, número y Póliza de Daños número, en ambas nombrando beneficiario irrevocable al Banco, suscritas con c) ORDEN IRREVOCABLE DE DESCUENTO: El (la, los) deudor (a, es) ha (n) firmado Orden (es) Irrevocable (s) de Descuento a favor del Banco y aceptada por para que le sean descontadas de su sueldo, las cuotas de amortización correspondientes al presente crédito. (ver variante al final del modelo); e) Si hay otra garantía distinta a la descrita debe consultar anexos. DECLARACIONES FINALES. a) SOMETIMIENTO ESPECIAL: El deudor se somete de manera especial a las disposiciones de la Ley de Bancos en lo que fuere pertinente y a las demás Leyes vigentes que regulen este tipo de contratos; así como a los anexos del presente contrato, que forman parte integrante del mismo. b) DOMICILIO ESPECIAL Y GASTOS. Para todos los efectos de las garantías y obligaciones que por este instrumento constituye (n) y contrae (n) el deudor (a, es), y Codeudor (a, es) Solidario (a, os), en razón de los actos celebrados en este instrumento, se somete (n) en el Juicio Ejecutivo que se le (s) promueva o en sus incidentes, a la competencia de los Tribunales de la ciudad de San Salvador; y al procedimiento establecido en el artículo doscientos diecisiete de la Ley de Bancos. El Banco será depositario de los bienes que se embarguen sin obligación de rendir fianza, pero responderá por los deterioros que éstos sufran en la medida indicada en el artículo doscientos diecisiete de la Ley de Bancos, siendo de cargo del (la, los) deudor (a, es) y codeudor (a, es) solidario (a, os) las costas procesales que sean determinadas conforme a las reglas generales del derecho común, así como los gastos de esta escritura y cancelación en su caso, y cualquier otro en que el Banco incurriere en el cobro del préstamo concedido, inclusive los gastos personales siempre y cuando se justifique por medio de prueba contable. c) El (los) otorgante (s) del presente instrumento Señor (es) _____, _____, _____ designa (n) como Apoderado Especial para oír notificaciones al Scotiabank El Salvador, Sociedad Anónima, facultades que serán ejercidas por la persona natural que éste designe, respecto de la inscripción de los instrumentos sujetos a Registro, facultándolo además, para interponer cualquier Recurso que de acuerdo a La Ley de Procedimientos Uniformes para La Presentación, Trámite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de La Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual y demás Leyes vigentes tengan derecho a ejercer. d) 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 de los testimonios que se extiendan de la presente escritura matriz, en forma única y exclusiva al Scotiabank El Salvador, Sociedad Anónima, comprometiéndome a que no autorizaré a persona distinta del Banco, para llevar a cabo este trámite, exonerando al mismo de cualquier tipo de responsabilidad, respecto de la inscripción de los instrumentos correspondientes. 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 causados por mi incumplimiento. Por todo lo anterior, me comprometo a colaborar o coadyuvar con el Banco, 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 este sea necesario De conformidad a lo establecido en el artículo doscientos veinte del código tributario, hago constar que advertí al (la) (los) otorgante(s) que para la inscripción del presente instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la Administración Tributaria. Advertí a los comparecientes lo que establece el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de esta escritura; y leído que les fue por mí todo lo escrito íntegramente, en un sólo acto sin interrupción, ratifican su contenido al que nos comprometemos a cumplir las partes y firman conmigo. DOY FE.

ANEXO I

• VARIANTE DE LA VENTA

Que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo el recibo de Impuesto de Bienes Raíces, por estar exento el presente contrato, en razón de su monto.

Si el inmueble está sometido al régimen de propiedad inmobiliaria por pisos y apartamentos (si es un Condominio)

Relacionar en la ubicación del inmueble: El cual se encuentra sometido al régimen de propiedad inmobiliaria por pisos y apartamentos,

Relacionar en la aceptación de la venta: El comprador declara que conoce el régimen al que se encuentra sometido dicho inmueble.

• VARIANTES EN LA HIPOTECA ABIERTA:

a) Si se hipotecan más de un inmueble deberá llevar valúo separado cada uno de ellos. La suma de tales valúos no deberá exceder el monto de la Hipoteca.

b) Si el inmueble que hipoteca es urbano, es necesario hacer mención del artículo 46 del Código de familia, en caso de ser destinado a vivienda familiar.

b.1) Si el inmueble es urbano y el (la, los) hipotecante (s) es (son) casado (s) o tiene conviviente:

En este estado COMPARECE: el (la) señor (a), de años de edad, (profesión u oficio), del domicilio de, a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número, portador de su Tarjeta de Identificación Tributaria número Y ME DICE: que otorga su consentimiento en el carácter de cónyuge del Hipotecante, para que pueda constituirse la hipoteca relacionada en este instrumento, para efectos de cumplir lo establecido en el artículo cuarenta y seis del Código de Familia.

b.2) Si el (los) inmueble (s) es (son) urbano(s) y el (la) hipotecante es soltero (a), no necesita autorización para constituir la hipoteca, deberá incluirse la siguiente redacción:

Bajo juramento el (la) Hipotecante declara que el inmueble hipotecado no está comprendido dentro de lo que establece el artículo cuarenta y seis del Código de Familia.

• VARIANTE PARA LA LINEA NO ROTATIVA:

Cuando sean varios deudores los que han firmado órdenes irrevocables de descuento aceptadas por el empleador, a favor del Banco deberá redactarse así:

ORDENES IRREVOCABLES DE DESCUENTO. El (La) Señor (a)ha firmado Orden Irrevocable de Descuento a favor del Banco y aceptada por para que le sea descontada de su sueldo la cantidad de DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, Y el (la) Señor (a), ha firmado Orden Irrevocable de Descuento a favor del Banco y aceptada por, para que le sea descontada de su sueldo la cantidad de DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, completando así la cuota de amortización correspondiente al presente crédito.

ANEXO II

EN CASO DE QUE LA DEUDORA SEA SOCIEDAD SE ADICIONARAN LAS TRES CONDICIONES ESPECIALES SIGUIENTES:

i) La sociedad deudora se obliga a notificar durante la vigencia del presente crédito, en un plazo no mayor de cinco días a partir de su ocurrencia, cualquier disminución en el patrimonio que represente más de por ciento del patrimonio total. El Banco y la sociedad deudora declaran estar en pleno conocimiento, que el presente crédito ha sido otorgado considerando la estructura accionaria directa e indirecta que ejerce actualmente el control de la sociedad deudora, así como su patrimonio, endeudamiento y capacidad de pago, por lo que cualquier cambio que afecte las condiciones de evaluación, constituirá causal de caducidad del plazo, haciéndose exigible el saldo total de la obligación como de plazo vencido, previo el análisis de riesgo correspondientes. j) La Sociedad deudora se obliga durante la vigencia del presente crédito a presentar al Banco en un plazo no mayor de treinta días, los cambios en la titularidad de las participaciones sociales de su patrimonio, así como los cambios en los Órganos de Administración de la misma. k) Llevar al día un buen sistema de contabilidad así como también los registros extra contables que permitan la obtención oportuna de datos fehacientes sobre las operaciones y resultados de la Sociedad Deudora.



ANEXO 3

CLAUSULAS DE LIBRE DISCUSION DE OPERACIONES ACTIVAS

El Cliente _____ (en adelante el "Cliente"), autoriza libre y expresamente a Scotiabank El Salvador, S.A. (el "Banco") lo siguiente:

1) **APLICACIÓN DE PAGOS.** El Cliente faculta al Banco para aplicar los pagos a cualquiera otra deuda que tuviere con él, sólo si hay remanente de la cuota y únicamente en el caso que tenga calidad de deudor principal, en concepto de préstamo y otros servicios de plazo vencido, o que legal o convencionalmente fueren exigidos.

SI ACEPTO NO ACEPTO

2) **AUTORIZACION.** El Cliente faculta al Banco para debitar primeramente de la cuenta _____ número _____ a nombre de _____, el pago de cuota pendiente de créditos o servicios, los créditos o servicios de plazo vencido que legal o convencionalmente fueren exigibles como de plazo vencido, así como las comisiones, recargos por cuenta a terceros, gastos y/o cargos contemplados en el presente contrato de _____ y solamente en caso que la cuenta antes mencionada no tenga saldo disponible para realizar el pago, podrá el Banco debitar otra cuenta que el cliente tenga con el Banco, no pudiendo realizar cargos que generen al cliente otras obligaciones con terceros o con el Banco, tales como sobregiros o comisiones adicionales.

SI ACEPTO NO ACEPTO

3) **VIGENCIA DE POLIZAS DE SEGURO.** El Cliente se obliga a mantener vigente durante el plazo del préstamo la(s) póliza(s) de seguro(s) que garantizará(n) el crédito denominado _____, solicitado en fecha _____, obligándose a pagar las primas oportunamente. Si no lo hiciere, autoriza al Banco a pagarlas por su cuenta obligándose al reembolso de las mismas, autorizando al Banco para cargar los pagos pendientes en cualquier depósito o cuenta que tenga con el Banco, no pudiendo realizar cargos que generen al cliente otras obligaciones con terceros o con el Banco, tales como sobregiros, intereses o comisiones adicionales. El Cliente declara que se ha obligado con la compañía Aseguradora a pagar los incrementos de prima resultantes en la renovación de la misma y cuyo monto, de ser incluido en la cuota de amortización del crédito solicitado, el Cliente autoriza expresamente al Banco para incrementar el valor de la misma, de manera que sea cubierto el pago de la nueva prima.

SI ACEPTO NO ACEPTO

4) **TRATAMIENTO DE DATOS PERSONALES:** El Cliente entiende que el Banco está obligado a sustentar la concesión y administración de créditos, operaciones de depósito y otras que realice, de acuerdo a lo dispuesto en las leyes vigentes de la República de El Salvador y a las normas que dicte el ente Supervisor, considerando entre otros, la capacidad de pago y empresarial, solvencia moral y situación económica presente y futura, así como las facultades que éstas le otorgan para tratar sus datos personales; por lo que autoriza expresamente al Banco a tratar sus datos personales de manera manual o automatizada, así como para que consulte, verifique e investigue su historial crediticio, incluso la información provista por otros prestatarios de servicios en las agencias de información de datos y reporte a éstas su comportamiento crediticio en los términos previstos por la Ley, adicionando o actualizando cualquier información pasada, presente o futura que considere pertinente o que le haya proporcionado; así como para recibir, recopilar, transmitir, consultar y compartir información personal, de operaciones bancarias y crediticias, siempre que se trate de información sujeta a reserva, no así la sujeta a secreto bancario, a sociedades miembros del mismo conglomerado financiero, bancos, entidades o agencias especializadas en la prestación de servicios de información, proveedores de servicios o buró de créditos, así como servicios complementarios como por ejemplo: servicio de mensajería, remisión de estados de cuenta y otros, con la finalidad de dar cumplimiento a los fines directamente relacionados con las funciones permitidas a los bancos por la Ley u obligaciones contractuales, incluso para contacto y envío de publicidad.

SI ACEPTO NO ACEPTO

San Salvador, _____ de _____ de _____.

Firma del Cliente

Banco

El modelo del presente acto ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 12 de Julio de 2012, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento.

"El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 17 de octubre de 2007, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento."

"El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha 17 de octubre de 2007, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento."