

ANEXO DE GARANTIAS GENERALES E HIPOTECARIAS

**** 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 Documento Único 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 del SCOTIABANK EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA, CODEUDOR (A, RES) SOLIDARIO (A, RIOS) del (la, los) señor (a, res).....en los mismos términos, pactos, condiciones y renunciaciones a los que se ha (n) sometido el (la, los) deudor (a, res).

GARANTÍAS.

- A) 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 VIGR-sesenta y uno punto seiscientos noventa, Póliza de Daños número DI-cincuenta y nueve guión quinientos siete y Póliza de Daños de Automotores número AUT uno- doscientos millones cuarenta y seis, en todas nombrando beneficiario irrevocable al Banco, suscritas con la Scotia Seguros, S.A.
- B) 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 porpara que le sean descontadas de su sueldo, las cuotas de amortización correspondientes al presente crédito.
- C) CESIÓN DE BENEFICIO DE PÓLIZA.** (Si se contrata seguro distinto de la Póliza Colectiva con la Compañía General de Seguros) El señor (a, es), ha cedido a favor del Banco los beneficios de su Póliza de seguro número....., por la cantidad de DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, de conformidad a Anexo (endoso) número, emitido por la Aseguradora, según constancia otorgada por(quien firme), en su calidad de el día
- D) PROMESA DE CESIÓN DE BENEFICIO DE PÓLIZA.** El deudor otorga promesa de ceder a favor del Banco los beneficios de su Póliza de seguro de daños contra todo Riesgo, sobre otorgado en Garantía en un plazo que no excederá dedías, contados a partir de esta fecha, hasta por un monto de Dólares de los Estados Unidos de América, contratada con una compañía de su conveniencia previa Aceptación del Banco. El deudor acepta que el incumplimiento en el otorgamiento de esta promesa hará caducar el plazo y la obligación se volverá exigible en su totalidad como si fuere de plazo vencido.
- E) ORDEN IRREVOCABLE DE PAGO.** (Créditos Avío) En garantía de las obligaciones contraídas en este instrumento, el (la, los) deudor (a, es), ha (n) girado Orden (es) Irrevocable (s) de Pago a favor del Banco, aceptada por la Sociedad “.....”, de pagar a este Banco el producto total de cosecha(indicar los años), de conformidad a documento privado autenticado ante los oficios del Notario el día

F) HIPOTECA ABIERTA: El presente crédito queda garantizado con PRIMERA HIPOTECA ABIERTA, constituida a años plazo, por un monto deDOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, a favor del Banco, otorgada por el (la, los) deudor (a, es), sobre un inmueble de naturaleza....., situado en jurisdicción de, Departamento de, de una extensión superficial de equivalentes a, según Escritura Pública otorgada en esta ciudad, a las horas y minutos del día....., ante los oficios notariales de, inscrita (aún no inscrita) a favor del Banco, (pero es inscribible por así estarlo su antecedente) al asiento de la Matricula número (a la inscripción númerodel Libro de Hipotecas) del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de; y ampliada según escritura pública otorgada en la ciudad de, a las horas y minutos del día....., en los oficios notariales de....., en cuanto al plazo se prorrogó en AÑOS más, contados a partir del día.....de.....del año....., es decir que vencerá el día.....de del año.....y en cuanto al monto se incrementó en la cantidad de más, es decir, que cubrirá obligaciones a favor del Banco, hasta por la suma de DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, inscrita (aún no inscrita) a favor del Banco, (pero es inscribible por así estarlo su antecedente) al asiento de la Matricula número (a la inscripción númerodel Libro de Hipotecas) del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de

G) HIPOTECA SIMPLE. Para garantizar la obligación contraída en este instrumento el (la,los) Deudor (a,es) (en la proporción que les corresponde equivalente a un por ciento a cada uno de ellos) CONSTITUYE (N) (Primera, segunda o el que corresponde) HIPOTECA a favor de SCOTIABANK EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA, sobre 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 (la, los) Deudor (a,es) al asiento de la matricula número (o al número del libro de Propiedad) del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de

H) PROMESA DE CONSTITUCION DE HIPOTECA. El (la, los) deudor (a, es) otorga (n) promesa de constituir a favor del banco Primera Hipoteca (Abierta) en un plazo que no excederá de..... días, contados a partir de esta fecha, hasta por un monto de Dólares de los Estados Unidos de América y para el plazo de, sobre un inmueble El deudor acepta que el incumplimiento en el otorgamiento de esta promesa hará caducar el plazo y la obligación se volverá exigible en su totalidad como si fuere de plazo vencido.

EN TODO TIPO DE CRÉDITOS QUE SE ENCUENTREN GARANTIZADAS CON HIPOTECAS SIMPLES: Deberán incluirse las siguientes cláusulas:

***) 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, es) Solidario (a,os), 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; f) Cuando el (la, los) deudor (a, es) deje (n) transcurrir un mes sin dar aviso al Banco de los deterioros sufridos en el (los) inmueble (s) hipotecado (s) y de cualquier hecho susceptible de disminuir su valor, de perturbar su posesión o de comprometer su dominio, al grado que no cubran satisfactoriamente las obligaciones crediticias que quedaran amparadas y garantizadas por la presente hipoteca, conforme a dictamen de peritos nombrados por el Banco, todo de conformidad al artículo doscientos veintidós de la Ley de Bancos. g) Por la enajenación total o parcial del inmueble que se da en garantía, por darlo en arrendamiento en todo o en parte, por constituir cualquier derecho real o personal o un nuevo gravamen sin el consentimiento expreso y por escrito del Banco; h) Por embargo recaído en el inmueble hipotecado o por cualquier acción que vulnere los derechos del Banco como acreedor hipotecario; i) Por no reforzar la garantía, a satisfacción y en el plazo que le conceda el Banco, si en opinión de los peritos nombrados por el Banco, la garantía hubiere desmejorado o perdido valor desde que se otorgó el préstamo que ahora contrae; 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 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 los documentos que sean necesarios para tales efectos;

***) OBLIGACIONES GENERALES. El (la, los) deudor (a, es), se obliga (n): a) Asegurar contra todo riesgo las construcciones existentes, o las que a futuro contenga (n) el (los) inmueble (s) que se hipoteca (n); b) A permitir al Banco, por medio de sus delegados, inspeccionar el (los) inmueble (s) dado (s) en garantía, cuando éste lo considere conveniente; c) El Banco no otorgará la cancelación de la Hipoteca mientras existan saldos pendientes a cargo del (la, los) deudor (a, es), por las operaciones que garantiza la misma; d) Mantener el inmueble hipotecado en buen estado de conservación, así como todos los bienes adheridos al mismo; e) No introducir modificaciones o alteraciones en el inmueble hipotecado, sin contar con la previa autorización escrita del Banco; f) No enajenar en forma alguna ni arrendar el inmueble hipotecado sin previo permiso escrito del Banco; g) 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; h) 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; i) A permitir que el Banco y la Superintendencia del Sistema

Financiero, comprueben que el destino de los fondos ha sido cumplido. j) 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; k) 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. l) Aun cuando el crédito presente adelanto de capital, el deudor se obliga a continuar cancelando los intereses en la fecha de pago estipulada. m) 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; y n) 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.

**) VALUO. Para el caso de acción Judicial, el deudor (es) (o codeudor solidario) valúa el inmueble hipotecado, incluyendo sus mejoras actuales y futuras construcciones en Dólares de los Estados Unidos de America, (Ver variante al final del modelo), valúo cuyos efectos legales son del conocimiento del deudor (es), 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”).

**) HONORARIOS Y GASTOS: Serán por cuenta del (la, los, las) (sociedad) (es) deudor (es) y codeudor (a) (es) solidario (s) los gastos y honorarios de este instrumento, así como todos los gastos en que el Banco tenga que incurrir para efectos de inscripción y/o cancelación de la hipoteca que garantiza el presente crédito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro Social respectivo, 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; quedando entendido que la anterior enumeración no es de carácter taxativa sino ejemplificativa, así como cualquier otro acto o gasto que a discreción del Banco se considere necesario para cumplir con el fin antes indicado, para lo cual el(la) (sociedad) (es) deudor (es) y codeudor (a) (es) solidario (s)

autoriza (n) 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, lo cual acepta (n) el(la) (sociedad) (es) deudor (es) (es) y codeudor (a) (es) solidario (s) previa y expresamente en éste acto, durante todo el plazo del presente crédito.

***) En el cierre del instrumento:

El (los) otorgante (s) del presente instrumento Señor (es) _____, _____ designa (n) como Apoderado Especial para oír notificaciones al Scotiabank El Salvador, Sociedad Anónima, 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 Depósito 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 del testimonio que se extiende de la presente escritura matriz, en forma única y exclusiva al Scotiabank El Salvador, Sociedad Anónima, comprometiéndome a que no retiraré o autorizaré a persona distinta del Banco, para llevar a cabo este trámite, exonerando al mismo de cualquier tipo de responsabilidad, respecto de la 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. e) Hago constar que he tenido a la vista la constancia de solvencia (o autorización) número extendida por la Dirección General de Impuestos Internos del Ministerio de Hacienda, el día de de dos mil, con vencimiento el día de de dos mil, de la que consta que el deudor esta solvente de los impuestos internos. Advertí al compareciente lo establecido en el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado.