

**MODELO DE
MUTUO PRENDARIO.
BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.**

NUMERO _____. En la ciudad de _____, a las _____ horas del día _____ de _____ de dos mil _____. Ante mí, _____ notario, del domicilio de _____, comparecen, el señor **(relacionar generales del representante del banco y su personería)**,: y el (la) señor(a) _____, de _____ años de edad, _____, del domicilio de _____, a quien ahora conozco e identifico con su Documento Único de Identidad número _____, y número de identificación tributaria _____, *(si es una persona jurídica, deberá indicar el NIT de la sociedad, domicilio, e indicar en que calidad comparece el representante o apoderado y relacionar personería)*, a quien se denominará “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” y ME DICE: **I) CUANTIA:** Que el Banco Hipotecario de El Salvador, Sociedad Anónima, Institución Bancaria, de este domicilio, quien en adelante se llamará “el Banco”, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce-doscientos noventa mil ciento treinta y cinco-cero cero uno-uno, ha concedido a “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” un crédito a título de Mutuo hasta por la suma de (MONTO DEL CRÉDITO EN MAYÚSCULAS SEGÚN CARTA DE COMUNICACIÓN) _____ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, cantidad que en este acto ha recibido en su totalidad a satisfacción de “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”. **II) DESTINO Y PLAZO:** “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” invertirá la suma mutuada en _____ (INCORPORAR DESTINO DE ACUERDO CON CARTA DE COMUNICACIÓN) _____, y se obliga a pagar dicha suma dentro del plazo de _____ (INCORPORAR PLAZO DE ACUERDO CON CARTA DE COMUNICACIÓN) _____, contado a partir de esta fecha. Ambas partes acuerdan por medio del presente instrumento que cuando la fecha límite de pago sea en un día de cierre bancario, en un día feriado, un día de asueto nacional, fin de semana, o que no estuviera habilitado el sistema informático o la posibilidad para poder efectuar el pago, la fecha límite de pago se prorrogará al siguiente día hábil. **III) ORIGEN DE FONDOS:** El presente crédito es otorgado con fondos _____. *(ver carta de comunicación y tener en cuenta que si la fuente de recursos no es “fondos propios”, se utilizará una cláusula de intereses diferente de la del modelo).* **IV) TASA DE INTERES E INTERES MORATORIO:** Las cantidades retiradas devengarán inicialmente el interés nominal o contractual del _____ (ESCRIBIRLO EN LETRAS MAYÚSCULAS) _____ por ciento anual sobre saldos, _____ (ESCRIBIRLO EN NÚMEROS) _____ (%) estableciéndose que la tasa de interés efectiva anualizada es del _____ (ESCRIBIRLO EN LETRAS MAYÚSCULAS) _____ POR CIENTO ANUAL, _____ (ESCRIBIRLO EN NÚMEROS) _____ (%), de conformidad con el Artículo Sesenta y Seis de la Ley de Bancos, y con el artículo treinta y dos literal “a” de las Normas Técnicas para Operaciones Crediticias. 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 _____ (ESCRIBIRLO EN LETRAS MAYÚSCULAS) _____ puntos porcentuales en relación a la tasa de referencia del _____ (ESCRIBIRLO EN LETRAS MAYÚSCULAS) _____ por ciento anual que es la publicada por el Banco y está vigente para esta clase de créditos. Los _____ (ESCRIBIRLO EN LETRAS MAYÚSCULAS) _____ 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. Queda comprendido por medio del presente instrumento que el computo de los intereses se realiza a partir de esta fecha, en la que se pone a disposición de “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” los recursos que le son entregados, hasta un día antes de la fecha de reembolso, salvo disposición en contrario en beneficio de “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”. Los intereses se aplicarán solamente sobre saldos insolutos de capital durante el tiempo que hayan estado pendientes. Será obligación del Banco la notificación de toda modificación en relación a la tasa de interés nominal o tasa de interés efectiva del presente crédito o de la Tasa de Referencia, dicha modificación será comunicada por el Banco a “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” de manera directa y por escrito, por cualquier medio que el Banco disponga ya sea este físico o electrónico, y de una manera general mediante la publicación del acuerdo respectivo en dos periódicos de circulación nacional en concordancia con lo establecido por la Ley de Bancos, con quince días de anticipación a ser aplicado. No obstante, “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” acepta expresamente en este acto las modificaciones que al respecto se hicieron de

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero con fecha 14 de octubre de 2019, en cumplimiento a los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento.

**MODELO DE
MUTUO PRENDARIO.
BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.**

conformidad con lo expresado anteriormente. Sobre las cantidades de capital en mora, “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”, se obliga a pagar al Banco un interés superior en (ESCRIBIRLO EN LETRAS MAYÚSCULAS) 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, aplicándose sobre el saldo de capital vencido que se haya dejado de pagar y no sobre el total de la deuda; de la misma forma no cobrará intereses sobre comisiones o cargos por cuenta de terceros o recargos en tal sentido. Las variaciones de la tasa de interés nominal, cuotas de seguros y otros conceptos por cuenta de “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” aplicables al presente crédito, se probarán plena y fehacientemente con la Constancia que expida el Contador del Banco con el visto bueno del Gerente del mismo 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, salvo prueba en contrario. **V) FORMA DE PAGO:** “el (la) deudor (a) (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, (EN LOS CASOS QUE INCLUYA SEGUROS Y COMISIONES) más cuota de Seguro 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, y una última cuota por el saldo de capital, intereses, comisiones y seguros al vencimiento del plazo. El(la) deudor(a) (la sociedad deudora) 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(la) deudor(a) (sociedad deudora) autoriza expresamente al Banco para incrementar el valor de la misma, de manera que sea cubierto el pago de la nueva prima. **VI) LUGAR E IMPUTACION DE PAGOS:** Todo pago lo hará “el (la) deudor (a) (la 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, o por cualquier otro medio legal de común acuerdo entre el Banco y el(la) deudor(a) (sociedad deudora) y se imputará primeramente a intereses y el saldo, si lo hubiere, a capital. **VII) OBLIGACIONES GENERALES:** “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” se obliga a: a) 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 de “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” (a); b) a permitir que el Banco ejerza los controles que juzgue convenientes, para asegurarse de que los fondos de este crédito se invertirán en los fines que se han indicado en la cláusula segunda de este documento. Es entendido que esta labor será por cuenta del Banco. c) a responder de los bienes pignorados como depositario de depósito necesario y no podrá disponer de ellos sin previo acuerdo por escrito del Banco; d) a entregar los bienes pignorados en los casos que indica la ley; e) a asegurar contra todo riesgo al ser requerido por el Banco los bienes pignorados, a ceder a favor de éste la póliza respectiva y a renovarla oportunamente en caso contrario. f) “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” declara expresamente que a la fecha ha cumplido y cumple: i) 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

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero con fecha 14 de octubre de 2019, en cumplimiento a los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento.

**MODELO DE
MUTUO PRENDARIO.
BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.**

legislación nacional vigente en esta materia, ii) con las obligaciones establecidas en la legislación vigente contra el lavado de dinero y activos; y se obliga a no utilizar los fondos del presente crédito en actividades diferentes a las declaradas en este instrumento **VIII) SUSPENSIÓN DEL CRÉDITO Y 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 declaración del estado de suspensión de pagos, de quiebra o de concurso “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”); b) por inhabilitación de “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” para el ejercicio del comercio; c) por la muerte o interdicción de “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”, si la presente obligación no se encuentra respaldada por ningún tipo de garantías reales o personales; d) por falta de pago de cualquiera de las cuotas de capital o de intereses o cuotas de seguro, en la forma en que se ha estipulado; e) si “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” incurriere en mora o en causa de caducidad en cualquier otra deuda que tenga a favor del Banco; f) por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas estipuladas en este documento; g) por ejecución judicial iniciada en contra de “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” por terceros o por el mismo Banco; h) por la negativa del Registro respectivo de inscribir esta escritura tal como se ha otorgado, siempre que la causa sea imputable a “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”; i) cuando “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” deje transcurrir un mes sin dar aviso al Banco de los deterioros sufridos por los bienes pignorados y de cualquier hecho susceptible de disminuir su valor, perturbar su posesión o de comprometer su dominio; j) cuando “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora) hubiere ocultado cualquier causa de resolución o rescisión de sus derechos o de cualquier gravamen de los bienes pignorados, con perjuicio de los derechos del Banco; k) si “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” sin el previo acuerdo escrito con el Banco, enajena los bienes dado(s) en garantía, en todo o en parte, o si constituye cualquier gravamen a favor de un tercero; l) por las desmejoras, deterioros y depreciaciones del (los) bienes pignorados 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; (Si el presente documento es registrable por la garantía constituida, se agregará este literal); m) en el caso que la presente escritura no pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente o en el Registro de Garantías Mobiliarias, por la existencia de presentaciones o gravámenes de cualquier naturaleza, falta de solvencia fiscal, o por cualquier otra razón siempre que la causa sea imputable a “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”, 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; obligándose “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” a otorgar los documentos que sean necesarios para tales efectos; n) por la falta de pago o renovación de la póliza de seguros que garantiza la presente obligación; ñ) en los demás casos permitidos por la ley; siempre y cuando cada una de las causales descritas anteriormente afecten la capacidad de pago de “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”. **IX) CONDICIONES ESPECIALES:** el (la) deudor (a) (la sociedad deudora) se somete a las siguientes condiciones: 1) El presente crédito estará sujeto a la disponibilidad de recursos del Banco; 2) Las cuotas de los seguros, que actualmente se pactan, podrán ser ajustadas de acuerdo las modificaciones que realice la Compañía Aseguradora con que ha sido contratada la póliza durante la vigencia del presente crédito; 3) En caso de mora del presente crédito, el Banco se reserva el derecho de pagar por cuenta el (la) deudor (a) (la sociedad deudora) las primas de los seguros; 4) el (la) deudor (a) (la sociedad deudora) deberá autorizar al Banco para que conjunta o separadamente con la Superintendencia del Sistema Financiero, ejerza control de la inversión y para tal efecto ambos quedan expresamente facultados para efectuar las inspecciones convenientes a fin de determinar el uso correcto de los fondos; 5) Para hacer uso de los fondos, el Banco emitirá Cheque de Caja a nombre del (la) deudor (a) (la sociedad deudora) con endoso restringido a favor de _____ (si aplica); 6) los fondos del presente crédito deberán ser abonados a la cuenta del (la) deudor (a) (la sociedad deudora) numero _____ (si aplica); 7) Previo a la formalización “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” deberá presentar estados de cuenta actualizados o últimos comprobantes de pago de las referencias a cancelar. **X) COMISIONES:** el (la) deudor (a) (la sociedad

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero con fecha 14 de octubre de 2019, en cumplimiento a los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento.

**MODELO DE
MUTUO PRENDARIO.
BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.**

deudora) acepta y se obliga expresamente pagar las comisiones aplicables a este crédito. 1) el (la) deudor (a) (la sociedad deudora) cancelara la cantidad de treinta y nueve Dólares con Cincuenta y Cinco Centavos de Dólar de los Estados Unidos de América, que incluye el impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de Servicios en concepto de trámite por inscripción de cada documento que sea inscribible en el respectivo Registro Público; 2) el (la) deudor (a) (la sociedad deudora) cancelara como mínimo la cantidad de Once Dólares con Treinta Centavos de Dólar de los Estados Unidos de América, por cada póliza Cedida y un máximo de Veintiocho Dólares con Veinticinco Centavos de Dólar de los Estados Unidos de América, ambas cantidades incluyen el impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de Servicios, en concepto de Mantenimiento de Vigencia de Póliza Externa. **XI) GARANTÍAS.** Para garantizar la presente obligación, el (la) deudor(a) (la sociedad deudora) constituye a favor del Banco PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO por el monto de _____ Dólares de los Estados Unidos de América, sobre _____. Para el caso de acción judicial el(la) deudor (a) (sociedad deudora) valúa el(los) viene(s) pignorado(s) en la suma de _____ Dólares de los Estados Unidos de América. Dichos bienes radicarán en un inmueble (URBANO O RÚSTICO) _____ situado en (RELACIONAR SITUACION DEL INMUEBLE Y ÁREA) _____, inmueble sobre el cual “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” _____ (tiene o no tiene) Si los bienes pignorados disminuyeren de valor por deterioro, desmejoras, depreciación y otro motivo, al grado que no cubran el importe de la deuda en un veinte por ciento más, el Banco podrá exigir mejoras de la garantía y “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” queda obligado(a) a mejorarla suficientemente. En caso de incumplimiento caducará el plazo del presente contrato y la obligación se volverá exigible en su totalidad como de plazo vencido. Las expensas queriere “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” para la conservación de los bienes pignorados serán de su cargo. Dichos bienes deberán ser mantenidos en perfectas condiciones de funcionamiento, servicio, uso, destino y presentación en todos sus aspectos. El Banco podrá inspeccionar y revisar dichos bienes en cualquier fecha por medio de sus empleados y si encontrare deficiencia en los mismos podrá exigir que se corrijan los defectos, y “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” queda obligado(a) a aceptar la reclamación del Banco y a cumplir con sus requerimientos, La renuencia por parte de “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” a la inspección de revisión tendrá el efecto de hacer caducar el plazo del presente contrato. **(En caso que la prenda deba ser inscrita en el registro de garantías mobiliarias agregar la siguiente clausula)** “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” **AUTORIZA AL BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR SOCIEDAD ANONIMA**, para que presente en el Registro de Garantías Mobiliarias el formulario inicial de inscripción, en relación con las garantías prendarias constituidas a favor del Banco en esta misma fecha; autorización que además ha firmado en hoja de papel simple y ambas autorizaciones se otorgan en cumplimiento a lo establecido para tal efecto en el artículo once literal j) de la Ley de Garantías Mobiliarias. La deudora por medio de este instrumento declara bajo juramento que los bienes muebles dados en garantía en el presente crédito, no han sido dados en garantía en ninguna otra obligación a cargo de la deudora y/o terceros a favor de otros acreedores, antes del otorgamiento del presente crédito. **XII) HONORARIOS, GASTOS Y AUTORIZACIONES:** Serán por cuenta de “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”, los honorarios y gastos de este instrumento, los de su inscripción y cancelación en el Registro correspondiente si los hubiere, de acuerdo a los montos establecidos y aceptados en la carta de comunicación. **XIII) DECLARACIONES DEL(LA) DEUDOR(A) (LA SOCIEDAD DEUDORA).** “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”, 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 al Banco Hipotecario de El Salvador, Sociedad Anónima, por medio de sus apoderados generales o especiales, obligándose a que no retirará(n) o autorizará(n) a persona distinta del Banco, para llevar a cabo este trámite; asimismo designa (n) como Apoderado Especial para oír notificaciones al Banco Hipotecario de El Salvador, Sociedad Anónima, por medio de sus Apoderados generales o especiales, respecto de la inscripción del presente instrumento sujeto a Registro, facultándolo además, para interponer cualquier Recurso que de acuerdo a la Ley antes

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero con fecha 14 de octubre de 2019, en cumplimiento a los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento.

**MODELO DE
MUTUO PRENDARIO.
BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.**

citada, y demás Leyes vigentes tengan derecho a ejercer. **XIV) ACEPTACION DE LOS DERECHOS DEL BANCO:** En este estado comparece _____(relacionar nombre y generales), actuando en nombre y representación del Banco, en su calidad de apoderado general administrativo, cuya personería jurídica al final relacionaré, Y ME DICE: que en nombre de su representado acepta los términos de este contrato y demás derechos conferidos por “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” a favor del Banco. **XV) DECLARACIONES FINALES. a) SOMETIMIENTO ESPECIAL:** “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” 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 obligaciones que por este instrumento contraen “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” y codeudor(es) solidario(s) (si aplica), se someten a la competencia de los Tribunales de la ciudad de _____; y al procedimiento establecido en el artículo doscientos diecisiete de la Ley de Bancos, en el Juicio Ejecutivo que se les promueva o en sus incidentes. 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 de el(la) deudor(a) y codeudor(es) solidario(s) (si aplica), los gastos y costas procesales, inclusive los llamados gastos personales, previa determinación del juez competente. 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 se comprometen a cumplir las partes y firman conmigo. **DOY FE.**

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero con fecha 14 de octubre de 2019, en cumplimiento a los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento.

**MODELO DE
MUTUO PRENDARIO.
BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.**

ANEXO 1

CESION DE BENEFICIOS DE POLIZA. Siempre en garantía de la presente obligación, “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” ha cedido a favor del Banco los beneficios de la póliza de seguro número _____, según endoso número _____ emitido por la Aseguradora _____ hasta por la cantidad de _____, obligándose a renovarla oportunamente durante la vigencia del crédito; El Banco podrá pagar la prima correspondiente, únicamente cuando se haya vencido el plazo de un mes de gracia al vencimiento de la póliza respectiva, de conformidad al artículo un mil trescientos sesenta y tres del código de comercio; la sociedad acreditada autoriza al Banco para que cargue su cuenta de ahorro y/o corriente identificada por el número _____ - _____ los gastos efectuados en tal concepto, así como el monto de la prima respectiva, lo cual acepta “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” , expresamente en éste acto durante todo el plazo del presente crédito. “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”, se obliga a informar al Banco acerca de las renovaciones de la Póliza y a enviarle fotocopias de las renovaciones y de los recibos de pago de las primas, dentro de los quince días posteriores a la fecha en que tales hechos ocurran.

ANEXO 2

CODEUDOR(ES) SOLIDARIO(S):

En este estado comparecen: el señor _____, de _____ años de edad, _____, del domicilio de _____ de _____, a quien no conozco, pero identifiqué por medio de su Documento Único de identidad número _____, con número de identificación tributaria _____, y el señor _____, de _____ años de edad, _____, del domicilio de _____, a quien no conozco, pero identifiqué por medio de su Documento Único, de identidad número _____ con número de identificación tributaria _____; y ME DICE(N): Que estando presente(s) desde el inicio de este acto y enterado(s) del contenido del mismo se constituye(n) Codeudor(es) Solidario(s) de “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” en el presente crédito, en los mismos términos, pactos, condiciones, garantías y sometimientos en que se ha obligado “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”.

ANEXO 3

El presente crédito queda garantizado con _____ HIPOTECA ABIERTA constituida por (Nombre del hipotecante (s) a favor del Banco, a _____ años plazo, por un monto de _____, según escritura pública otorgada en _____, a las _____ horas y _____ minutos del día _____ de _____ de _____ en los oficios del Notario _____, inscrita asiento número _____ de la matrícula al número _____ del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de _____, (o aún no inscrita, pero es inscribible por estarlo su antecedente al asiento número _____ del de la matrícula número _____ del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de _____.) que recae sobre un inmueble situado en _____, de una extensión superficial de _____, el cual quedó ampliamente descrito en la escritura de referencia, conforme se encuentra asentado según su antecedente.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero con fecha 14 de octubre de 2019, en cumplimiento a los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento.

**MODELO DE
MUTUO PRENDARIO.
BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.**

ANEXO 4

En garantía de la presente obligación “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” ha endosado en prenda _____ (acciones o bonos de prenda), números _____ emitidos por _____ con fecha _____ con un valor de _____, las cuales entrega al Banco en este acto.

ANEXO 5

En garantía de la presente obligación “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” da en prenda Certificado de Depósito a Plazo Fijo, número _____ Resguardo número _____, por un monto de _____, emitido por _____, con fecha _____, el cual se obliga a renovar hasta la cancelación de la presente obligación.

ANEXO 6

““el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” , se compromete a constituir a favor del Banco Prenda (sin) o (con) Desplazamiento sobre _____ a adquirir, en un plazo que no exceda de _____ días contados a partir de esta fecha, caso contrario la obligación se volverá exigible inmediatamente en su totalidad como si fuere de plazo vencido.

ANEXO 7

CONTRATACION DE SEGUROS. “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” ha contratado seguros de _____ y de _____, con la compañía _____ nombrando como beneficiario al Banco y comprometiéndose a pagar los gastos efectuados en tal concepto, durante la vigencia del presente crédito. El Banco podrá pagar la prima correspondiente, únicamente cuando se haya vencido el plazo de un mes de gracia al vencimiento de la póliza respectiva, de conformidad al artículo un mil trescientos sesenta y tres del código de comercio, el(los) que deberá rembolsar antes del siguiente pago de intereses y de no hacerlo así autoriza al Banco para que cargue en su cuenta de ahorro y/o corriente identificada por el número: _____, los gastos efectuados en tal concepto, así como el monto de la prima respectiva, lo cual acepta “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” expresamente en éste acto durante todo el plazo del presente crédito. La facultad de pago y renovación de póliza que “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” concede al Banco, es sin perjuicio del derecho de este último de reclamar judicialmente el saldo de la obligación principal, pues el incumplimiento de las obligaciones antes expresadas será causal de caducidad del plazo, lo cual es aceptado por “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”. Para todo efecto judicial o extrajudicial, las sumas que el Banco pague por cuenta de “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” en concepto de seguros, se probarán con la Certificación extendida por el Contador del Banco con el visto bueno del Gerente General del Banco o quien haga sus veces, de conformidad con lo establecido en la Ley.

ANEXO 8

PRENDA CON DESPLAZAMIENTO

GARANTIA: Para garantizar la presente obligación, ““el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”, constituye a favor del Banco PRENDA CON DESPLAZAMIENTO sobre _____. En caso de acción judicial se valúa el (los) bien(es) pignorado(s) en la suma de _____, valúo cuyos efectos

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero con fecha 14 de octubre de 2019, en cumplimiento a los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento.

**MODELO DE
MUTUO PRENDARIO.
BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.**

legales son del conocimiento de “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”, por explicación que al respecto hizo el suscrito notario. Si los bienes pignorados disminuyeren de valor, por deterioro, desmejoras, depreciación y otro motivo, al grado que no cubran el importe de la deuda y un veinte por ciento más, el Banco podrá exigir mejoras de la garantía y “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” o “el (la) (sociedad) deudor(a) queda obligado a mejorarla suficientemente y en caso de incumplimiento, caducará el plazo del presente contrato y se volverá exigible en su totalidad como de plazo vencido.

ANEXO 9

PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO

GARANTIA. Para garantizar la presente obligación, “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” , constituye a favor del Banco PRENDA SIN DESPLAZAMIENTO sobre _____, bienes que radicarán en un inmueble _____ (urbano o rústico), situado en _____, inmueble sobre el cual “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” _____ (tiene o no tiene ningún derecho inscrito a su favor, si tiene derecho inscrito relacionar número de inscripción y área del inmueble). En caso de acción judicial “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” valúa los bienes pignorados en la suma de _____, valúo cuyos efectos legales son del conocimiento de “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”, por explicación que al respecto hizo el suscrito notario, sujetándose a lo establecido en el Artículo Doscientos diecisiete literal c) de la Ley de Bancos. Si los bienes pignorados disminuyeren de valor, por deterioro, desmejoras, depreciación y otro motivo, al grado que no cubran el importe de la deuda y un veinte por ciento más, el Banco podrá exigir mejoras de la garantía y “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” queda obligado a mejorarla suficientemente. En caso de incumplimiento, caducará el plazo del presente contrato y la obligación se volverá exigible en su totalidad como de plazo vencido. Las expensas que hiciere “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”, para la conservación de los bienes pignorados serán de su cargo. Dichos bienes deberán ser mantenidos en perfectas condiciones de funcionamiento, servicio, uso destino y presentación en todos sus aspectos. El Banco podrá inspeccionar y revisar dichos bienes en cualquier fecha por medio de sus empleados y si encontrare deficiencia en los mismos podrá exigir que se corrijan los defectos y “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”, queda obligado a aceptar la reclamación del Banco y a cumplir con sus requerimientos. La renuencia por parte de “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”, a la inspección de revisión tendrá el efecto de hacer caducar el plazo del presente contrato. (En caso que la prenda deba ser inscrita en el registro de garantías mobiliarias agregar la siguiente clausula) “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” AUTORIZA AL BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR SOCIEDAD ANONIMA, para que presente en el Registro de Garantías Mobiliarias el formulario inicial de inscripción, en relación con las garantías prendarias constituidas a favor del Banco en esta misma fecha; autorización que además ha firmado en hoja de papel simple y ambas autorizaciones se otorgan en cumplimiento a lo establecido para tal efecto en el artículo once literal j) de la Ley de Garantías Mobiliarias. “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” por medio de este instrumento declara bajo juramento que los bienes muebles dados en garantía en el presente crédito no han sido dados en garantía en ninguna otra obligación a cargo de “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” y/o terceros a favor de otros acreedores, antes del otorgamiento del presente crédito.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero con fecha 14 de octubre de 2019, en cumplimiento a los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento.

**MODELO DE
MUTUO PRENDARIO.
BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.**

ANEXO 10

ORDEN IRREVOCABLE DE DESCUENTO.

“el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” ha firmado Orden Irrevocable de Descuento, aceptada por _____, para que de su sueldo (quincenal o mensual) le sean descontadas el cien por ciento de las cuotas de amortización del presente crédito, la cual será descontada en forma (quincenal o mensual) y se remitan al Banco en las fechas estipuladas.

ANEXO 11

TASA DE INTERES PARA ORIGEN DE FONDOS BDES.

Las cantidades retiradas devengarán inicialmente el interés nominal o contractual del ____ (ESCRIBIRLO EN LETRAS MAYÚSCULAS) _____ por ciento anual sobre saldos, ____ (ESCRIBIRLO EN NÚMEROS) ____% estableciéndose que la tasa de interés efectiva anualizada es del ____ (ESCRIBIRLO EN LETRAS MAYÚSCULAS) _____ POR CIENTO ANUAL, ____ (ESCRIBIRLO EN NUMEROS) ____%. La tasa de interés nominal pactada se establece en función a la Tasa de Referencia publicada por el Banco para este tipo de créditos y que actualmente es del ____ (ESCRIBIRLO EN LETRAS MAYÚSCULAS) _____ por ciento anual, ajustable a opción del Banco, con un diferencial máximo de hasta _____ puntos porcentuales en relación a la tasa de referencia activa publicada por el Banco. Será obligación del Banco la notificación de toda modificación en relación a la tasa de interés nominal o tasa de interés efectiva del presente crédito o de la Tasa de Referencia, dicha modificación será comunicada por el Banco a “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” de manera directa y por escrito, por cualquier medio que el Banco Disponga ya sea este físico o electrónico, y de una manera general mediante la publicación del acuerdo respectivo en dos periódicos de circulación nacional en concordancia con lo establecido por la Ley de Bancos, con quince días de anticipación a ser aplicado. Si el presente crédito fuere redescontado por el Banco de Desarrollo de El Salvador, “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”, pagará al Banco sobre la suma mutuada el interés nominal que el Banco de Desarrollo de El Salvador esté aplicando para los créditos otorgados bajo el Programa al que pertenece este crédito. La tasa de interés nominal pactada se establecerá en función a la Tasa de Referencia publicada por el Banco para créditos en dólares de los Estados Unidos de América, con fondos del Banco de Desarrollo de El Salvador bajo el programa al que pertenece este crédito. En todas las situaciones antes mencionadas, en caso de mora en el pago de capital o de los intereses, en adición a la tasa de interés nominal que estuviere vigente a esa fecha para créditos con fondos propios del Banco, “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” pagará al Banco, un interés moratorio del ____ (ESCRIBIRLO EN LETRA MAYUSCULA) _____ por ciento anual, sobre saldos en mora. 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. “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” acepta expresamente en este acto que los ajustes y la variabilidad del interés nominal, cuotas de seguros y otros conceptos por cuenta de “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” aplicables al presente crédito se probarán plena y fehacientemente con las certificaciones que el Banco extienda de conformidad con la Ley.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero con fecha 14 de octubre de 2019, en cumplimiento a los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento.

**MODELO DE
MUTUO PRENDARIO.
BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.**

ANEXO 12

TASA DE INTERES PARA ORIGEN DE FONDOS BDES/BCIE.

Las cantidades retiradas devengarán inicialmente el interés nominal o contractual del ____ (ESCRIBIRLO EN LETRAS MAYÚSCULAS) _____ por ciento anual sobre saldos, ____ (ESCRIBIRLO EN NÚMEROS) ____% estableciéndose que la tasa de interés efectiva anualizada es del ____ (ESCRIBIRLO EN LETRAS MAYÚSCULAS) _____ POR CIENTO ANUAL, ____ (ESCRIBIRLO EN NÚMEROS) ____%. La tasa de interés nominal pactada se establece en función a la Tasa de Referencia publicada por el Banco para este tipo de créditos y que actualmente es del ____ (ESCRIBIRLO EN LETRAS MAYÚSCULAS) _____ por ciento anual, ajustable a opción del Banco, con un diferencial máximo de hasta _____ puntos porcentuales en relación a la tasa de referencia activa publicada por el Banco. Será obligación del Banco la notificación de toda modificación en relación a la tasa de interés nominal o tasa de interés efectiva del presente crédito o de la Tasa de Referencia, dicha modificación será comunicada por el Banco a “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” de manera directa y por escrito, por cualquier medio que el Banco Disponga ya sea este físico o electrónico, y de una manera general mediante la publicación del acuerdo respectivo en dos periódicos de circulación nacional en concordancia con lo establecido por la Ley de Bancos, con quince días de anticipación a ser aplicado. Si el presente crédito fuere redescontado por el Banco de Desarrollo de El Salvador, “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”, pagará al Banco sobre la suma mutuada el interés nominal que el Banco de Desarrollo de El Salvador esté aplicando para los créditos otorgados bajo el Programa al que pertenece este crédito. La tasa de interés nominal pactada se establecerá en función a la Tasa de Referencia publicada por el Banco para créditos en dólares de los Estados Unidos de América, con fondos del Banco de Desarrollo de El Salvador bajo el programa al que pertenece este crédito. En todas las situaciones antes mencionadas, en caso de mora en el pago de capital o de los intereses, en adición a la tasa de interés nominal que estuviere vigente a esa fecha para créditos con fondos propios del Banco, “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” pagará al Banco, un interés moratorio del ____ (ESCRIBIRLO EN LETRA MAYUSCULA) _____ por ciento anual, sobre saldos en mora. 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. “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” acepta expresamente en este acto que los ajustes y la variabilidad del interés nominal, cuotas de seguros y otros conceptos por cuenta de “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)” aplicables al presente crédito se probarán plena y fehacientemente con las certificaciones que el Banco extienda de conformidad con la Ley.

CLAUSULAS ADICIONALES A INCLUIR EN TODOS LOS CONTRATOS SUJETOS A INSCRIPCIÓN (DECRETO 257)

CLAUSULAS ESPECIALES:

- “el (la) deudor (a) (la sociedad deudora)”, 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 al Banco Hipotecario de El Salvador, Sociedad Anónima, por medio de sus apoderados generales o especiales obligándose a que no retirará o autorizará a persona distinta del Banco, para llevar a cabo este trámite; asimismo designa (n) como Apoderado Especial

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero con fecha 14 de octubre de 2019, en cumplimiento a los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento.

**MODELO DE
MUTUO PRENDARIO.
BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A.**

para oír notificaciones al Banco Hipotecario de El Salvador, Sociedad Anónima, por medio de sus apoderados generales o especiales respecto de la inscripción del presente instrumento sujeto a Registro, facultándolo además, para interponer cualquier Recurso que de acuerdo a la Ley antes citada, y demás Leyes vigentes tengan derecho a ejercer.

- **DECLARACIÓN DEL NOTARIO:** Yo el suscrito notario, declaro expresa e irrevocablemente, que renuncio a 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 o los testimonios que se expidan de conformidad a la presente escritura, delegando para ello, en forma única y exclusiva al BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR, S.A., por medio de sus apoderados generales o especiales, comprometiéndome a que no retiraré o autorizaré a persona distinta del Banco para llevar a cabo este trámite, exonerando de cualquier tipo de responsabilidad al Banco respecto de la inscripción del instrumento correspondiente. 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, comprometiéndome a colaborar o coadyuvar con el Banco Hipotecario de El Salvador, S.A., a solicitud de este, 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.

El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero con fecha 14 de octubre de 2019, en cumplimiento a los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento.