

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 señor _____, de _____ años de edad, _____, del domicilio de _____, a quien ahora conozco e identifico con su Documento Único de Identidad número _____, y con 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) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” y **ME DICEN:** Que el Banco concede “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” una **APERTURA DE CREDITO NO ROTATIVA** que se regirá por las disposiciones legales contenida en los artículos mil ciento cinco y siguientes del Código de Comercio, y en particular por las siguientes cláusulas: **I) CUANTIA.** El Banco concede y pone a disposición de “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)”, la suma de _____ Dólares de los Estados Unidos de América, de la cual podrá hacer uso por cantidades parciales y “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” acepta el crédito. **II) DESTINO.** “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” hará uso de la presente apertura de crédito para _____ (Relacionar destino según Carta Comunicación). **III) PLAZO DE LA APERTURA.** El plazo de la presente apertura es de _____ meses contados a partir de esta fecha. No obstante, el plazo convenido el Banco se reserva la facultad de restringir o de dar por terminada esta apertura de crédito, notificándolo previamente “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” por escrito, sin ninguna responsabilidad de su parte. Transcurrido el plazo se extinguirá el derecho de hacer uso de la presente apertura de crédito, salvo prórroga de la misma a opción del Banco. 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. **IV) DOCUMENTOS PARA DESEMBOLSO DENTRO DEL PLAZO.** “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” hará uso de la presente apertura de crédito, por medio de retiros de cantidades parciales, mediante el giro de letras de cambio, pagarés y otra clase de documentos legalmente permisibles a elección del Banco, aceptados por “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” a favor del Banco, de la manera siguiente _____ (Relacionar según Carta Comunicación). En todo caso, cada desembolso deberá ser autorizado por la administración del Banco, quedando éste facultado para suspender o restringir el uso de la presente apertura de crédito, notificándolo previamente por escrito a “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)”. **V) LIMITE PARA DESEMBOLSOS.** “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)”, no podrá hacer uso de la presente apertura de crédito, en exceso del saldo disponible determinado a la fecha de cada desembolso. **VI) PRUEBA DE SALDO ADEUDADO:** El saldo adeudado por “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” al Banco se probará judicial y extrajudicialmente mediante los registros contables de este último certificado en legal forma; salvo prueba en contrario. **VII) 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). **VIII) 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

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR S.A.

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) (sociedad) acreditado(a)" o "el (la) (sociedad) deudor(a)" los recursos que le son entregados, hasta un día antes de la fecha de reembolso, salvo disposición en contrario en beneficio de "el (la) (sociedad) acreditado(a)" o "el (la) (sociedad) deudor(a)". Los intereses se aplicarán solamente sobre saldos insoluto 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) (sociedad) acreditado(a)" o "el (la) (sociedad) deudor(a)" 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) (sociedad) acreditado(a)" o "el (la) (sociedad) deudor(a)" acepta expresamente en este acto las modificaciones que al respecto se hicieren de conformidad con lo expresado anteriormente. Sobre las cantidades de capital en mora, "el (la) (sociedad) acreditado(a)" o "el (la) (sociedad) deudor(a)", 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) (sociedad) acreditado(a)" o "el (la) (sociedad) deudor(a)" 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) (sociedad) acreditado(a)" o "el (la) (sociedad) deudor(a)", de conformidad con lo establecido en la Ley, salvo prueba en contrario. **IX) AMORTIZACION:** "el (la) (sociedad) acreditado(a)" o "el (la) (sociedad) deudor(a)", pagará las sumas retiradas y sus intereses en uso de la presente Apertura de Crédito así: (Relacionar según Carta Comunicación). (Si la forma de pago es por cuotas y éstas llevan comprendidos seguros, se adicionará): Las cuotas anteriormente pactadas, podrán variar, de conformidad a las variaciones de la tasa de interés activa aplicable al crédito, y de acuerdo a las modificaciones que efectúe la compañía aseguradora con que ha(n) sido contratada(s) la(s) póliza(s) de seguro(s) suscrita(s).) "el (la) (sociedad) acreditado(a)" o el (la) (sociedad) deudor(a)" autoriza al Banco para que en el cumplimiento de esta obligación, cargue su cuenta de ahorro y/o corriente detallada en el presente contrato que se identifica por el número: _____, las cuotas de abono a capital y los intereses mensuales correspondientes a esta Apertura de Crédito, así como las comisiones, recargos y seguros que correspondieren. **X) LUGAR DE IMPUTACION DE PAGOS:** Todo pago lo hará "el (la) (sociedad) acreditado(a)" o "el (la) (sociedad) deudor(a)" 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 medio legal de común acuerdo entre el Banco y "el (la) (sociedad) acreditado(a)" o "el (la) (sociedad) deudor(a)", y se imputará

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR S.A.

primeramente a intereses y el saldo, si lo hubiere a capital. **XI) GARANTIAS:** "el (la) (sociedad acreditado(a))" o "el (la) (sociedad) deudor(a)" constituye a favor del Banco las siguientes garantías: A) _____ B) _____ (AGREGAR SEGÚN ANEXO Y CARTA COMUNICACIÓN).

XII) SUSPENSION DEL CREDITO 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, acreditado(a)" ó "sociedad acreditada"; b) por inhabilitación de "el, la, acreditado(a)" ó "sociedad acreditada" para el ejercicio del comercio; c) por la muerte o interdicción de "el, la, acreditado(a)" ó "sociedad acreditada", 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) por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas estipuladas en este documento; f) por ejecución judicial iniciada en contra de "el, la, acreditado(a)" ó "sociedad acreditada" por terceros o por el mismo Banco; g) por la negativa del Registro respectivo de inscribir esta escritura tal como se ha otorgado, siempre que la causa sea imputable a "el, la, acreditado(a)" ó "sociedad acreditada"; h) cuando "el, la, acreditado(a)" ó "sociedad acreditada" 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; i) cuando "el, la, acreditado(a)" ó "sociedad acreditada" 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; j) si "el, la, acreditado(a)" ó "sociedad acreditada" 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; k) 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*) l) 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, acreditado(a)" ó "sociedad acreditada", 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, acreditado(a)" ó "sociedad acreditada" a otorgar los documentos que sean necesarios para tales efectos; m) por la falta de pago o renovación de la póliza de seguros que garantiza la presente obligación; n) 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, acreditado(a)" ó "sociedad acreditada". **XIII) CONDICIONES GENERALES Y ESPECIALES:** "el, la, acreditado(a)" ó "sociedad acreditada" 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, acreditado(a)" ó "sociedad acreditada" las primas de los seguros; 4) "el, la, acreditado(a)" ó "sociedad acreditada" 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 de "el, la, acreditado(a)" ó "sociedad acreditada" con endoso restringido a favor de _____ (si aplica); 6) los fondos del presente crédito deberán ser abonados a la cuenta de "el, la, acreditado(a)" ó "sociedad acreditada" numero _____ (si aplica); 7) Previo a la formalización "el, la, acreditado(a)" ó

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR S.A.

“sociedad acreditada” deberá presentar estados de cuenta actualizados o últimos comprobantes de pago de las referencias a cancelar. **XIV) COMISIONES:** “el, la, acreditado(a)” ó “sociedad acreditada” acepta y se obliga expresamente pagar las comisiones aplicables a este crédito: 1) “el, la, acreditado(a)” ó “sociedad acreditada” cancelará 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, acreditado(a)” ó “sociedad acreditada” cancelará 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. **XV) OBLIGACIONES GENERALES:** “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” 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 sus operaciones y resultados; y, b) 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) “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” 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 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. **XVI) HONORARIOS, GASTOS Y AUTORIZACIONES:** Serán por cuenta de “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)”, 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; así como también los gastos de cualquier documento que deba otorgarse como consecuencia del presente crédito y cuantos hiciere el Banco en el cobro de la deuda. **XVII) SOMETIMIENTO ESPECIAL:** “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” 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. **XVIII) DOMICILIO:** Para el caso de acción judicial los otorgantes, señalan expresamente y de común acuerdo como su domicilio especial contractual el de la ciudad de _____, para todos los actos judiciales o extrajudiciales a que diere lugar el presente contrato sometiéndose en consecuencia a la competencia de los Tribunales de dicha ciudad; en caso de acción judicial el Banco por medio de sus Apoderados será nombrado depositario de los bienes que se embarguen, a quien se releva de la obligación de rendir fianza, pero responderá de los deterioros que estos sufran, sujetándose a lo establecido en el Artículo Doscientos diecisiete de la Ley de Bancos, siendo por cuenta de “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a) los gastos y costas procesales, inclusive los llamados gastos personales, previa determinación del juez competente. **XIX) INDIVISIBILIDAD DE LAS OBLIGACIONES:** todas las obligaciones de “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” derivadas de esta escritura son indivisibles y en consecuencia el incumplimiento de cualquiera de ellas generará caducidad del plazo de la obligación principal y esta se volverá exigible inmediatamente. **XX) AUTORIZACION ESPECIAL:** Sin perjuicio de la obligación de “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)”, de pagar la presente obligación en la forma

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR S.A.

estipulada en el contrato, autoriza al Banco para que, en el cumplimiento de esta obligación, si el Banco así lo dispone, cargue en la forma que corresponda, en su cuenta (de ahorro o corriente) número (s) _____, las cantidades correspondientes, que comprenden saldo de capital adeudado, intereses, comisiones, recargos, seguros y demás accesorios, o la cantidad que estime conveniente y que incluya los anteriores conceptos como consecuencia de la variabilidad de los intereses, comisiones, recargos, y seguros, según sea el caso. También autoriza(n) al Banco para que, en caso de mora o cuando tengan que pagarse los gastos y/o cargos contemplados en la presente escritura, pueda cargar en la cuenta citada, el monto total de las cuotas de la presente obligación o las cuotas en mora o los gastos y/o cargos ya antes mencionados. **XXI) ACEPTACION DE LOS DERECHOS DEL BANCO:** El apoderado del Banco acepta los términos de este contrato y demás derechos conferidos por "el (la) (sociedad) acreditado(a)" o "el (la) (sociedad) deudor(a)" a favor del Banco, **(EN LOS CASOS QUE IMPLIQUEN LA TRANSFERENCIA A CUALQUIER TÍTULO, O CONSTITUCIÓN DE DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES por monto mayor a \$ 30,000.00, DEBERÁ RELACIONARSE: Yo el notario Doy fe:** De haber hecho a los otorgantes la advertencia a que se refiere el artículo *Doscientos Veinte del Código Tributario, relativa a que para la inscripción del presente instrumento en el Registro correspondiente, se requiere estar solvente o autorizado por la Administración Tributaria en los casos que corresponda, así como la advertencia que establece el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado*). Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de este instrumento; y leído que les fue por mí, íntegramente y en un solo acto, manifestaron que está redactado conforme a su voluntad, ratificaron su contenido y firmamos. DOY FE.

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR S.A.

ANEXO 1

CESION DE BENEFICIOS DE POLIZA. Siempre en garantía de la presente obligación, "el (la) (sociedad acreditado(a))" o "el (la) (sociedad) deudor(a)" 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) (sociedad acreditado(a))" o "el (la) (sociedad) deudor(a)", expresamente en éste acto durante todo el plazo del presente crédito. "el (la) (sociedad acreditado(a))" o "el (la) (sociedad) deudor(a)", 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 identifico 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 identifico 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 "sociedad acreditada" o "el (la) (sociedad) deudor(a)" en el presente crédito, en los mismos términos, pactos, condiciones, garantías y sometimientos en que se ha obligado "el (la) (sociedad acreditado(a))" o "el (la) (sociedad) deudor(a)".

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.

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR S.A.

ANEXO 4

En garantía de la presente obligación “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” 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) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” 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) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)”, 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) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” 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) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” expresamente en éste acto durante todo el plazo del presente crédito. La facultad de pago y renovación de póliza que “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” 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) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)”. Para todo efecto judicial o extrajudicial, las sumas que el Banco pague por cuenta de “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” 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.

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR S.A.

ANEXO 8

PRENDA CON DESPLAZAMIENTO

GARANTIA: Para garantizar la presente obligación, “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)”, 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 legales son del conocimiento de “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)”, 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) (sociedad) acreditado(a)” 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) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)”, 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) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” _____ (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) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” valúa los bienes pignorados en la suma de _____, valúo cuyos efectos legales son del conocimiento de “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)”, 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) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” 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) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)”, 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) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)”, queda obligado a aceptar la reclamación del Banco y a cumplir con sus requerimientos. La renuencia por parte de “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)”, 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 cláusula) “el (la) (sociedad) acreditado(a)” o “el (la) (sociedad) deudor(a)” 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) (sociedad)

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR S.A.

acreditado(a)" o "el (la) (sociedad) deudor(a)" 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) (sociedad) acreditado(a)" o "el (la) (sociedad) deudor(a)" y/o terceros a favor de otros acreedores, antes del otorgamiento del presente crédito.

ANEXO 10

ORDEN IRREVOCABLE DE DESCUENTO.

"el (la) (sociedad) acreditado(a)" o "el (la) (sociedad) deudor(a)" 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 redescubierto 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.

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 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 redescubierto 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) (sociedad) acreditado(a)" o "el (la) (sociedad) deudor(a)", 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

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.

BANCO HIPOTECARIO DE EL SALVADOR S.A.

autorizará 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 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.