

Banco Integral

MODELO DE HIPOTECA ABIERTA

NÚMERO _____ LIBRO _____ En el Distrito de _____, a las _____ horas y _____ minutos del día _____ de _____ de dos mil _____ Ante mí, _____ Notario, del domicilio de _____ otorga el presente instrumento que contiene (PRIMERA) HIPOTECA ABIERTA: COMPARECEN por una parte _____ (Apoderado de BANCO INTEGRAL, S.A.), de _____ años de edad, (Profesión u oficio), del domicilio de _____ a quien no conozco, pero identifico por medio de su Documento Único de identidad número _____, quien actúe en nombre y representación, en su calidad de _____ de **BANCO APOYO INTEGRAL, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que puede abreviarse **BANCO APOYO INTEGRAL, S.A. o BANCO INTEGRAL, S.A.**, del domicilio de Distrito de San Salvador y Capital de la República, Municipio de San Salvador Centro, departamento de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce-ciento cincuenta mil quinientos dos-ciento uno-cinco, quien en lo sucesivo se denominará "**EL BANCO**", de cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: (relación de personería de la institución), y por otra parte el (los) señor(es) _____ de _____ años de edad (profesión u oficio), del domicilio de _____, a quien en virtud de este instrumento conozco, e Identifico con su Documento Único de Identidad número _____ con Tarjeta de Identificación Tributaria número _____ (en caso de actuar en representación de personas jurídicas, relacionar la respectiva personería), a quien(es) (en su carácter personal / en la calidad en que actúa) en este acto se le denominará(n) "**EL (LA LOS) HIPOTECANTE(S)**", y ME DICE(N): **I) DECLARACIÓN DE DOMINIO**. Que el(los) hipotecante(s) es(son) dueño(s) y actual(es) poseedor(es) de: (indicar con literales cada inmueble en caso de ser más de uno) un inmueble de naturaleza _____ ubicado _____ en _____ inscrito a su favor a la matrícula número _____ asiento _____ del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la _____ Sección (de) del _____ correspondiente al Departamento de _____ correspondiente y que se describe así: _____ En el inmueble que se ha descrito (no) existen construcciones (les cuales quedan comprendidas en la presente hipoteca). **II) CONSTITUCIÓN DE GRAVAMEN**. Que CONSTITUYE(N) (Primera, segunda o el que corresponde) _____ HIPOTECA ABIERTA, a favor de **BANCO APOYO INTEGRAL, S.A.**, sobre el(los) inmueble(s) relacionados en el romano I de este instrumento. **III) PLAZO, MONTO Y OPERACIONES CUBIERTAS**. La Hipoteca Abierta se constituye para el plazo de _____ años contados a partir de esta fecha y se constituye hasta por la suma de _____ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA y servirá para garantizar el pago y exacto cumplimiento de toda clase de obligaciones adquiridas y las que a futuro adquiera(n) en forma personal el (la, los) hipotecante(s), así como cualquier obligación a favor de terceros y e cargo del (de, los) hipotecante(s) solidaria, subsidiariamente o como Garante Hipotecario, y a favor del **BANCO**, ya sean originados por préstamos mercantiles, créditos prendarios, garantías, avales, cartas de crédito, créditos a la producción, aperturas de crédito, anticipos, descuentos de letras de cambio, aceptaciones negociables, pagarés o cualquier otro título valor o de otro documento, fianzas, sobregiros, créditos comerciales, créditos personales, descuentos directos e indirectos, Tarjetas de Crédito, inclusive créditos documentarios comerciales establecidos en el extranjero y en general para garantizar todas las operaciones que de conformidad a las leyes vigentes, **EL BANCO** esté autorizada a realizar. **IV) FACULTADES DEL BANCO**. a) **EL BANCO** podrá aceptar o rechazar con entera libertad las operaciones o negocios que proponga el (la, los) hipotecante; ya que la sola constitución de esta hipoteca no implica obligación en la concesión de futuros créditos, u otras obligaciones crediticias a favor del

Banco Integral

MODELO DE HIPOTECA ABIERTA

hipotecante(s) y/o de terceras personas, b) En caso de otorgamiento de nuevos préstamos, financiamientos u operaciones de cualquier clase o forma, concedidos por **EL BANCO** a favor del hipotecante, estos deberán ser documentados por cuenta de él, (ellos); c) **EL BANCO** queda facultado para inspeccionar el inmueble objeto de este instrumento, mientras esté vigente el plazo de la presente hipoteca; **V) OBLIGACIONES DEL (LA. LOS) HIPOTECANTE(S)**. El hipotecante se obliga a: 1) Facilitar las escrituras de propiedad o cualquier otro documento necesario para gestionar en el Registro de Propiedad respectivo la inscripción del gravamen hipotecario que se constituye; 2) Asegurar contra cualquier riesgo asegurable, al ser requerido por **EL BANCO**, el inmueble que se hipoteca y el(los, tas) Hipotecante(s) se obliga(n) a ceder los beneficios de la póliza a favor del **BANCO** y a renovarla oportunamente; si las pólizas no fueren renovadas por lo menos días antes de su vencimiento y presentado al **BANCO** constancia de la renovación durante ese periodo, el(los, las) Hipotecante(s) autoriza(n) al **BANCO** a pagar en su nombre las primas correspondientes, o en su defecto podrá incluirlas en la póliza colectiva que la institución tiene contraída para este tipo de garantías, en ambos casos, el (la, los) hipotecante(s) autoriza(n) al **BANCO** a que cargue en su cuota mensual, los gastos efectuados en tal concepto, así como el monto de las mencionadas primas, o en su defecto autoriza a cargar los gastos efectuados en tal concepto, así como el monto de las mencionadas primas a la cuenta de (Ahorros o Corriente — número _____ En caso de no contar con cuenta al momento de la formalización:-- que en un futuro apertura y autorice por escrito dicho cargo), lo anterior sin perjuicio de que el (la, los) hipotecante(s) en un futuro de manera voluntaria y por escrito autorice adición de nuevas cuentas o la sustitución de las mismas; 3) Permitir que **EL BANCO** inspeccione el inmueble dado en garantía, mientras esté vigente el plazo de esta hipoteca; 4) Mantener el inmueble hipotecado en buen estado de conservación, así como todos los bienes adheridos al mismo; 5) Solicitar la autorización por escrito del **BANCO**, previo a introducir modificaciones o alteraciones en el inmueble hipotecado; 6) A no constituir sobre el inmueble hipotecado gravámenes, embargos, transferencias, enajenaciones o cualquier otro derecho que sobre el mismo se pretenda inscribir, de tal manera que el inmueble no podrá ser objeto de afectaciones o a menos que exista acuerdo escrito entre el hipotecante y **EL BANCO**; 7) Mantener al día el pago de los impuestos, tasas o contribuciones fiscales o municipales que afecten el inmueble hipotecado, comprometiéndose a presentar al **BANCO**, siempre que éste lo requiera, los respectivos recibos o constancias de solvencia; 8) A mejorar o cambiar la garantía, cuando el inmueble objeto de este contrato haya disminuido de valor, o esté en peligro su dominio o posesión. 9) A permitir que **EL BANCO** y la Superintendencia del Sistema Financiero, verifiquen la inversión de las obligaciones respaldadas con esta hipoteca, previa notificación por escrito, por correo electrónico, o vía telefónica al hipotecante con veinticuatro horas de anticipación e la verificación correspondiente; 10) A no otorgar segunda hipoteca sobre el inmueble dado en garantía sin previo permiso escrito del **BANCO**; 11) A requerimiento de la Superintendencia del Sistema Financiero deberá de actualizarse cada (tres, cuatro) años el valúo del inmueble hipotecado, debiendo de realizar dicho valúo un perito autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero; siendo el costo del mismo por cuenta del **BANCO**, y 12) A pagar al **BANCO** la suma de _____ Dólares de los Estados Unidos de América, más IVA en concepto de comisión por inscripción del presente documento en el Registro correspondiente. **VI) ACUERDO ENTRE LAS PARTES EN CASO DE EXPROPIACIÓN:** En caso de expropiación parcial o total del inmueble hipotecado, el (la, los) los hipotecante(s) por medio de este instrumento cede(n) irrevocablemente indemnización que se le

Banco Integral

MODELO DE HIPOTECA ABIERTA

debe a favor del **BANCO**, debiendo **EL BANCO** notificar dicha cesión ante la autoridad que corresponda, a fin de que, en caso que debido a tal expropiación y a criterio del **BANCO** el inmueble no cubra satisfactoriamente las obligaciones que le presente hipoteca garantiza, la indemnización se aplique a la obligación u obligaciones que serán garantizadas con esta hipoteca abierta, utilizando **EL BANCO**, por su parte los mejores criterios financieros a efecto de que se evite el deterioro y disminución de la categoría de riesgo de cualquiera de los créditos, se encuentren o no en mora, todo lo cual es aceptado expresamente por los hipotecantes. No obstante, lo anterior, **EL BANCO** podrá a su voluntad permitir a los hipotecantes constituir otra garantía sustitutiva, a fin de que éste pueda recibir la correspondiente indemnización **VII) CAUSALES DE CADUCIDAD DEL PLAZO**. El plazo de las obligaciones que garantiza esta hipoteca, y los consignados en este instrumento caducarán. y **EL BANCO** podrá exigir el pago de tales obligaciones, en su totalidad, en cualesquiera de los casos siguientes: a) Por falta de pago de capital o intereses de los créditos, u otras obligaciones concedidos a favor del (la, los) hipotecante(s) o de terceras personas, que estén amparados por esta hipoteca, siempre y cuando el impago obligue al **BANCO** por normativa a constituir Reservas de Saneamiento en los créditos u otras obligaciones relacionadas; b) En el caso que la presente escritura no pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente, por la existencia de presentaciones o inscripciones de embargos o de cualquier tipo, o por cualquier otra razón, como en el caso de que existan observaciones hechas por el Registro Público respectivo y estas no sean subsanadas en el plazo y forma que establece la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, el contrato quedará resuelto y las cosas volverán al estado en que se encontraban previo a este acto; obligándose los comparecientes e otorgar los documentos que sean necesarios para tales efectos; c) Si el (la, los) hipotecante(s) enajena(n), hipoteca(n) o constituye(n) cualquier derecho real o personal en todo o en parte sobre el inmueble que hipoteca sin haber solicitado y recibido previamente la autorización por escrito del **BANCO**; d) Si el hipotecante deja transcurrir por lo menos un mes sin dar aviso por escrito al **BANCO** de los deterioros sufridos en el bien hipotecado, o de cualquier otro hecho susceptible de disminuir su valor, perturbar su posesión o comprometer su dominio, por hechos de la naturaleza o actos humanos, al grado de que no cubra satisfactoriamente las obligaciones crediticias que garantiza esta hipoteca, las partes convienen expresamente que cuando el valor de los bienes dados en garantía al **BANCO**, disminuyere por deterioro, desmejoras, depreciación u otro motivo, al grado que dicho valor no alcance a cubrir el importe de la deuda y un veinte por ciento más. el(los) deudor(es) quedarán obligados a mejorar suficientemente la garantía dentro de los dos meses siguientes a la fecha en que sean requeridos al efecto por **EL BANCO**, siempre que al requerimiento acompañe el dictamen de dos peritos inscritos en la Superintendencia del Sistema Financiero con el cual establezca tal disminución. El requerimiento se hará judicialmente, ante el Juez competente del domicilio del **BANCO** y consistirá en la notificación del escrito en la cual se requiera al deudor para mejorar las cauciones y del dictamen a que se refiere el inciso anterior. En el caso de que la garantía no sea mejorada suficientemente en el término indicado y que haya incumplimiento de las obligaciones crediticias, se tendrá por caducado el plazo y la obligación será inmediatamente exigible en su totalidad, e) Por incumplimiento de cualesquiera de las cláusulas estipuladas en este documento o incurran en causal de caducidad de plazo de cualquiera de las obligaciones garantizadas; f) Por ejecución seguida por terceros o por el mismo **BANCO** en contra del (la, los)

Banco Integral

MODELO DE HIPOTECA ABIERTA

hipotecante(s) o de los terceros cuyas obligaciones quedan garantizados con esta hipoteca, relacionada o no con el inmueble dado en garantía o si se intentare cualquier acción judicial que perturbe la posesión o dominio del inmueble dado en garantía; y, g) Si el (la, los) hipotecante(s) hubiere(n) ocultado cualquier causa de resolución o rescisión de este contrato, y de cualquier gravamen del inmueble dado en garantía, en todo o en parte. **VIII) NEGATIVA DE OTORGAR CANCELACIONES.** EL BANCO no otorgará la cancelación de esta hipoteca, mientras existan saldos pendientes a cargo del (la, los) hipotecante(s) o terceras personas mencionadas, por las operaciones financieras que garantiza la misma. **IX) HONORARIOS Y GASTOS.** Serán por cuenta del hipotecante los gastos y honorarios de este instrumento, únicamente cuando le fueren imputables, entre estos: todos los gastos en que EL BANCO tenga que incurrir para efectos de inscripción y/o cancelación de la presente hipoteca abierta, en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro Social respectivo o Registro de Comercio, tales como derechos de registro, sustituciones de certificaciones extractadas o literales, nuevas anotaciones preventivas, cancelaciones de cualquier naturaleza la presente lista es ejemplificativa y no taxativa; de conformidad 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; así como cualquier otro acto o gasto que se considere necesario para cumplir con el fin antes indicado, El cual acepta el hipotecante previa y expresamente en este acto, durante todo el plazo de la presente hipoteca, autorizando además al BANCO para que en cumplimiento de las obligaciones contenidas en este instrumento, si este así lo dispone, cargue la respectiva cantidad de dinero necesaria o conducente para el pago de los Derechos Registrales o gastos que permitan la inscripción del presente gravamen a su cuenta (Ahorros o Corriente --- número _____. En caso de no contar con cuenta al momento de la formalización: --- que en un futuro apertura y autorice por escrito dicho cargo), lo anterior sin perjuicio de que el (la, los) hipotecante(s) en un futuro de manera voluntaria y por escrito autorice adición de nuevas cuentas o la sustitución de las mismas. **X) VALÚO.** Para el caso de acción Judicial, el hipotecante valúa el (los) inmueble(s) hipotecado(s), incluyendo sus mejoras actuales (en el monto de la hipoteca que hoy se constituye, --Si se hipotecan más de un inmueble deberá llevar la siguiente redacción: de la siguiente manera: el primer inmueble relacionado se valúa en la cantidad de: \$_____ DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, el segundo inmueble se valúa en la cantidad de \$_____ DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, y así sucesivamente separando cada uno de ellos, La suma de tales valúos no deberá exceder e/ monto de la Hipoteca), valúo cuyos efectos legales son del conocimiento del hipotecante, por explicación que al efecto le hizo el suscrito Notario, 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. (En caso de que el inmueble se encuentre en proindivisión a favor de dos a 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 así como el seguimiento de todo el proceso: previa autorización de éste"). **XI) DECLARACION ESPECIAL.** El(los) Hipotecante(s) declara(n) bajo juramento que el inmueble hipotecado no está comprendido dentro de lo que establece el artículo cuarenta y seis del Código de Familia. **XII) DOMICILIO ESPECIAL Y DELEGACION ESPECIAL.** Para todos los efectos de las

Banco Integral

MODELO DE HIPOTECA ABIERTA

garantías que por este instrumento constituye(n) y obligaciones que contraerá(n) y serán garantizadas con este instrumento: El(los) Hipotecante(s), y **EL BANCO** voluntariamente acuerda(n) someterse a la competencia de los Tribunales del Distrito de _____ **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 por la Ley, siendo de cargo del (la, los) deudor(a, es) y codeudor(a, es) solidario (a, os) las costas procesales siempre y cuando haya(n) sido condenado(s) a las misma, así como los gastos de esta escritura y cancelación en su caso, y cualquier otro en que **EL BANCO** incurriere en el cobro del préstamo concedido, inclusive los gastos personales siempre y cuando se justifique por medio de prueba contable El (los) otorgante(s) del presente instrumento Señor(es) _____ exonera(n) de cualquier tipo de responsabilidad al **BANCO** respecto de posibles errores u omisiones en la presente escritura, salvo prueba en contrario, y designa(n) como Apoderado Especial para oír notificaciones al **BANCO**, facultades que serán ejercidas por la persona natural que éste designe, respecto de la inscripción de los instrumentos sujetos a Registro, facultándolo además, para interponer por medio de sus apoderados 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 ejercer.

XIII) ACEPTACION DEL BANCO. Presente desde el inicio de este instrumento _____ (Nombre apoderado de la Institución), actuando en calidad al inicio relacionada **ME DICE:** Que está enterado y de acuerdo con los términos del presente instrumento y los acepta en todas sus partes, dándose por recibido de los derechos conferidos por el(los) Hipotecante(s) a favor de su representada y en especial respecto al sometimiento del domicilio especial. El suscrito Notario por este medio delego expresamente la facultad que me otorga el artículo doce de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, para la presentación y retiro del testimonio que se extienda de la presente escritura matriz, en forma única y exclusiva al **BANCO**, comprometiéndome a que no autorizaré a persona distinta del **BANCO**, para llevar a cabo este trámite, exonerando al mismo de cualquier tipo de responsabilidad. respecto de la inscripción de los instrumentos correspondientes. Asimismo, declaro, estar en conocimiento del compromiso que me impone el artículo Sesenta y Siete de la Ley de Notariado y lo que establece la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de los 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. El suscrito notario de conformidad a lo establecido en el artículo Doscientos Veinte del Código Tributario, hago constar que advertí al (la) (los) otorgante(s) que, para la inscripción del presente instrumento en el registro respectivo, se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda por la Administración Tributaria. (si el inmueble es urbano agregar: advertí al hipotecante lo establecido en el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado) Así se expresó(aron) el (los) comparecientes(s) e

Banco Integral

MODELO DE HIPOTECA ABIERTA

quien(es) expliqué los efectos legales de esta escritura: y leído que le(s) fue por mí todo lo escrito íntegramente. en un acto sin interrupción. ratifica(n) su contenido al que nos comprometemos a cumplir las partes y firma(n) conmigo. DOY FE.