



CONTRATO DE HIPOTECA ABIERTA.

NUMERO _____.- En la ciudad de _____, a las _____ horas (y _____ minutos) del día _____ de _____ del año dos mil _____. Ante mí, _____, Notario, del domicilio de _____, con Número de Identificación Tributaria -----, COMPARECEN por una parte ----- (Apoderado o Representante Legal del Banco), quien es de ----- años de edad, ----- (oficio o profesión), del domicilio de -----, persona a quien (no) conozco, (pero identifico por medio de su) (portador de su) Documento Único de Identidad, vigente a esta fecha, número -----, con Número de Identificación Tributaria -----, actuando en nombre y representación en su calidad de ----- del **"BANCO INDUSTRIAL EL SALVADOR, SOCIEDAD ANONIMA"** que puede abreviarse **"BANCO INDUSTRIAL, S.A.**, Institución Bancaria, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce - ciento veinte mil ciento diez - ciento dos - cero, personería que más adelante relacionaré, y a quien en adelante se le llamará **"el Banco"**; y por otra parte comparece -----, de ---- años de edad, -----(oficio o profesión), del domicilio de ----, persona a quien (no) conozco, (pero identifico por medio de su) (portador de su) Documento Único de Identidad, vigente a esta fecha, número -----, con Número de Identificación Tributaria -----, {PARA PERSONAS JURIDICAS AGREGAR: quien actúa en nombre y representación en su carácter de ---- de la sociedad que gira con la denominación de -----, que se abrevia -----, del domicilio de ----, con Número de Identificación Tributaria -----, cuya personería al final relacionaré}, a quien en adelante se le denominará **("el hipotecante") ("la hipotecante") ("los hipotecantes") ("la Sociedad Hipotecante") ("la Institución Hipotecante")**, y en el carácter en que actúan, **Y ME DICE(N): I. CONSTITUCION DEL GRAVAMEN.** Que ("el hipotecante") ("la hipotecante") ("los hipotecantes") ("la Sociedad Hipotecante") ("la Institución Hipotecante") constituye(n) **PRIMERA HIPOTECA ABIERTA** a favor del **BANCO**, para garantizar las operaciones y obligaciones adelante indicadas y que se relacionen en las mismas con este gravamen, sobre un inmueble de naturaleza _____, situado en _____, (Descripción Técnica, si no pertenece al Registro Social de Inmuebles), jurisdicción de _____, Departamento de _____, con una extensión superficial de _____; inscrito (Matricula o Inscripción de Libro) _____ del Registro (de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la ____ Sección del ____ (Social de Inmuebles) del Departamento de _____.

II. PLAZO Y MONTO DEL GRAVAMEN. La Hipoteca Abierta se constituye para el plazo de _____ **AÑOS**, contados a partir de esta fecha, hasta por la suma de _____ **DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA.**

III. OPERACIONES Y OBLIGACIONES GARANTIZADAS CON EL GRAVAMEN. La Hipoteca abierta que aquí se constituye servirá para garantizar el pago y exacto cumplimiento de toda clase de obligaciones que se otorguen en esta misma fecha así como de las obligaciones que ya existan, y de todas las obligaciones futuras que llegaren a existir en las que se haga relación de este gravamen en esas obligaciones que se obtengan en el futuro, sean todas estas obligaciones personal, solidaria o subsidiariamente a cargo del ("el hipotecante") ("la hipotecante") ("los hipotecantes") ("la Sociedad Hipotecante") ("la Institución Hipotecante") y a favor del Banco, originadas dichas obligaciones en virtud de préstamos mercantiles, créditos prendarios, garantías bancarias, avales bancarios, compromisos de pago, 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 otros documentos, incluso privados, fianzas bancarias, sobregiros, créditos comerciales, créditos personales, descuentos directos e indirectos, inclusive créditos documentarios comerciales establecidos en el extranjero; asimismo documentos de crédito o título valores, donde se obligue o se haya obligado ("el hipotecante") ("la hipotecante") ("los hipotecantes") ("la Sociedad Hipotecante") ("la Institución Hipotecante") y que hubiesen sido adquiridos o cedidos al Banco, por su acreedor original; y en general para garantizar todas las operaciones u obligaciones a cargo de ("el hipotecante") ("la hipotecante") ("los hipotecantes") ("la Sociedad Hipotecante") ("la Institución Hipotecante") y que de conformidad a la Ley de Bancos, el Banco esté autorizado o posibilitado a realizar. *(ANEXO 1 SI APLICARE)*

IV. El Banco podrá aceptar o rechazar con entera libertad las operaciones o negocios que proponga ("el hipotecante") ("la hipotecante") ("los hipotecantes") ("la Sociedad Hipotecante") ("la Institución Hipotecante"), y que éste tenga la intención de que queden garantizados y amparados con la presente hipoteca. En caso de que otorgasen nuevos créditos u operaciones de cualquier clase o forma por el Banco a favor de ("el hipotecante") ("la



hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”), estos deberán ser documentados por cuenta de (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”). **V.** (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”) se obliga a facilitar al Banco la Escritura de Propiedad o cualquier otro documento necesario para gestionar en el Registro de Propiedad respectivo la inscripción del gravamen hipotecario que se constituye. **VI.** El Banco o la persona que éste designe, quedan facultados para inspeccionar por cuenta del Banco, mientras esté vigente el plazo de la presente hipoteca, el inmueble que se hipoteca. **VII.** Los plazos de los créditos garantizados por la presente hipoteca se tendrán por caducados y las obligaciones que generan se volverán exigibles en su totalidad como de plazo vencido en cualquiera de los siguientes casos: a) Por falta de pago de una cuota de capital o de los intereses de los créditos concedidos a cargo de (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”), siempre y cuando afecte su capacidad de pago; b) Por incumplimiento de cualquiera de las cláusulas estipuladas en este documento; c) por ejecución judicial iniciada por terceros o por el mismo Banco en contra de (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”), siempre y cuando afecte su capacidad de pago; d) por la negativa del Registro de la propiedad respectivo de inscribir esta escritura tal como se ha otorgado; e) cuando (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”) deje transcurrir al menos un mes sin dar aviso al Banco de los deterioros sufridos por el inmueble hipotecado y de cualquier hecho susceptible de disminuir su valor, de perturbar su posesión o de comprometer su dominio; f) cuando (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”) hubiere ocultado cualquier causa de resolución o rescisión de sus derechos y de cualquier gravamen del inmueble dado en garantía en perjuicio de los derechos del Banco; g) si (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”) sin el consentimiento previo y por escrito del Banco enajena el inmueble dado en garantía, en todo o en parte, o si constituye hipotecas, usufructos, anticresis, servidumbres, arrendamientos y cualquier otro derecho a favor de un tercero; h) por las desmejoras, deterioros y depreciación del inmueble hipotecado causados por la naturaleza o terceras personas, al grado que no cubra satisfactoriamente las obligaciones crediticias que quedaran amparadas y garantizadas por la presente hipoteca, conforme dictamen de peritos nombrados por el Banco; i) en los demás casos pactados entre el Banco y (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”). **VIII.** El Banco no otorgará la cancelación de la presente hipoteca mientras esté vigente o existan saldos pendientes de pago u obligaciones que cumplir a cargo de (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”) o de terceros a quienes garantice, por las operaciones y créditos que se hayan garantizado con la misma. **IX.** (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”) se obliga a asegurar contra incendio al ser requerido por el Banco el(los) inmueble(s) que se hipoteca(n), y a ceder a favor del Banco los beneficios de la póliza respectiva y a renovarla oportunamente; si la póliza no fuere renovada por lo menos quince días antes de su vencimiento, el Banco pagará la prima correspondiente quedando obligado (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”) a reintegrarle dichas sumas pagadas en tal concepto, autorizándolo para que el pago que realice a la obligación crediticia que ampare ésta hipoteca se impute primero a la cantidad pagada por el Banco en el concepto indicado y luego a intereses y si quedara saldo a capital, sin perjuicio de lo que al respecto pueda pactar además con el Banco. **X.** Serán por cuenta del (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”) todos los gastos, tales como registrales ó impositivos, y los honorarios de este instrumento, así como en su caso los costos y honorarios de valúo, actualización o renovación del mismo que se pacten con el Banco. Es entendido que todos los gastos en que el Banco tenga que incurrir, por causas imputables a (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”), será(n) asumidos por éste (os), para efectos de inscripción y/o cancelación de la presente garantía real en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro de Comercio, ó registro respectivo, tales como derechos de registro,



sustituciones de folios, certificaciones extractadas o literales, nuevas anotaciones preventivas, cancelaciones de cualquier naturaleza, de conformidad a la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro ó 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; quedando entendido que la anterior enumeración no es de carácter taxativa sino ejemplificativa, así como cualquier otro acto o gasto que, se considere necesario para cumplir con el fin antes indicado, para lo cual (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”) autoriza(n) al Banco para que éste pueda cargar especialmente en la cuenta ----- numero ----- contratada a esta fecha en el Banco o en cualquiera otra cuenta que en el futuro identifique (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”), los gastos efectuados en tal concepto, lo cual acepta (n) (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”) previa y expresamente en éste acto, durante todo el plazo de la presente garantía, en los términos que más adelante se expresan; y en caso de no tener fondos (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”) a que se le cargue en la cuota mensual del crédito. Así también, serán por cuenta de (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”), los honorarios y gastos para la cancelación de este instrumento, así como también los impuestos ó tributos de los documentos que deban otorgarse como consecuencia del presente instrumento y cuantos otros hiciere el Banco en el cobro de esta deuda. (“El hipotecante”) (“La hipotecante”) (“Los hipotecantes”) (“La Sociedad Hipotecante”) (“La Institución Hipotecante”) autoriza al Banco para que, en el cumplimiento de las obligaciones contenidas en este instrumento, cargue en la cuenta indicada, o futuras que se pacten, la respectiva cantidad de dinero necesaria ó conducente para el pago de los derechos registrales o gastos que permitan la inscripción del presente gravamen, así como las referidas a valúos o sus renovaciones o actualizaciones. **XI.** (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”) conoce y acepta que la inscripción de este instrumento se realizará en el Registro Público correspondiente, de conformidad a su legislación y procedimientos respectivos, y nombra a la persona que el Banco designe de acuerdo al artículo Doce y demás artículos de la Ley de Procedimientos Uniformes Para la Presentación, Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, para realizar trámites registrales, oír notificaciones respecto del testimonio de éste instrumento, así como presentar y retirar del Registro de la Propiedad o Social el mismo, facultándolos además para interponer cualquier recurso de acuerdo a la ley antes mencionada en esta cláusula y demás leyes. **XII. AUTORIZACIONES ESPECIALES:** (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”) autoriza al Banco: a) A requerir cualquier documento necesario para gestionar en el Registro de la Propiedad respectivo para la inscripción del gravamen hipotecario; b) A inspeccionar por cuenta y cargo del Banco el (los) inmueble(s) que se hipoteca(n) por medio de este instrumento. Yo el suscrito Notario hago constar que de manera expresa e irrevocable renuncio a la facultad de retirar o de autorizar a otra persona para que retire del Registro de la Propiedad, Social o de Comercio el testimonio emitido de conformidad a esta escritura, opción que me concede la Ley de Procedimientos Uniformes Para la Presentación, Tramite y Registro o Deposito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual; así mismo exoneró de cualquier tipo de responsabilidad al Banco respecto de la inscripción de los instrumentos correspondientes sujetos a Registro de acuerdo a las Leyes. **XIII.** Para el caso de acción judicial los comparecientes señalan expresamente y de común acuerdo como su domicilio especial el de la ciudad de _____ a cuyos tribunales judiciales se someten y en su procedimiento a lo que establece la Ley de Bancos. El Banco, por medio de sus apoderados especiales, será depositario de los bienes que se embarguen sin la obligación de rendir fianza respondiendo de los deterioros que estos sufran, siempre y cuando se compruebe que sean imputables al Banco. **XIV. DECLARACION JURADA ESPECIAL.** BAJO JURAMENTO, y conoedor(es) de las consecuencias legales que su incumplimiento implican por explicación que al efecto hace el suscrito notario, sigue manifestando (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad



Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”) (por medio de su representante legal): 1. que el inmueble objeto de este instrumento fue adquirido de conformidad y en las condiciones que constan en su(s) antecedente(s) respectivo(s), mismo(s) que está(n) debidamente inscritos en el Registro ya mencionado en la parte de la descripción del mismo, habiendo pactado conforme al valor real del bien, el precio correspondiente; y 2. Que los fondos con los cuales pagó dicha adquisición provinieron de orígenes lícitos, que los mismos fueron debidamente justificados y que en su caso de requerírselos por las instituciones correspondientes, está en la disponibilidad de comprobar su origen. Asimismo sigue manifestando bajo juramento que dichos fondos no provinieron ni directa ni indirectamente de ninguna de las actividades reguladas o prohibidas por la Ley Contra el Lavado de Dinero y Activos, su Reglamento, ni por el Instructivo de la Unidad de Investigación Financiera para la Prevención de Lavado de Dinero y Financiamiento al Terrorismo, ni por la Ley Especial de Extinción de Dominio y de la Administración de los Bienes de Origen o Destinación Ilícita. Por lo tanto, en virtud de las declaraciones antes indicadas, (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”) siempre bajo juramento declara que dicho bien no se encuentra y nunca ha estado dentro de los presupuestos que dan lugar a extinción de dominio o administración de los bienes, según la última Ley referida. **XV. ACEPTACION DEL BANCO.** Presente desde el inicio de este instrumento ***** (Apoderado o Representante del BANCO), de las generales antes expresadas, siempre actuando en su calidad de ---- del Banco y **ME DICE:** Que está enterado y de acuerdo con los términos de esta escritura y los acepta en todas sus partes. **RELACION DE PERSONERIAS Y DECLARACIONES.** Yo, el Notario DOY FE: **A)** de ser legítima y suficiente la personería con que actúa el (la) señor(a) a nombre de la sociedad _____, por haber tenido a la vista la siguiente documentación que es la única que a la fecha rige la vida jurídica de la sociedad: 1).....); **B)** de ser legítima y suficiente la personería con que actúa _____ a nombre del Banco por haber visto: _____. **C)** Que Hice la advertencia a que se refiere el artículo Doscientos Veinte del Código Tributario, que para la inscripción del presente instrumento se requiere estar solvente y autorizado, según corresponda, por la Administración Tributaria. **D)** Que hice también la advertencia del artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado. **E)** Y además Que: 1. en virtud de los artículos sesenta y siete de la Ley de Notariado y Ocho inciso primero 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, me obligo incluso a otorgar un nuevo instrumento a mi costa cuando así proceda o a requerimiento de cualquiera de los otorgantes o del Registro Público respectivo, incluyendo la sustitución de folios o autorizando la rectificación o aclaración del instrumento, para lograr la inscripción del testimonio de esta escritura o de sus antecedentes registrales si fuera el caso; 2. expliqué, junto con el apoderado del Banco, de manera clara, veraz y oportuna las consecuencias legales de este instrumento así como la práctica bancaria que conlleva el mismo. Así se expresaron los comparecientes a quienes expliqué los efectos legales de este instrumento y leída que se lo hube, íntegramente en un solo acto, sin interrupción manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE.-**



ANEXO 1 DEL CONTRATO DE HIPOTECA ABIERTA.-

Si el inmueble pertenece a una persona distinta al deudor principal del crédito, se agregará a continuación: Asimismo, el gravamen hipotecario servirá para garantizar el pago y exacto cumplimiento de toda clase de obligaciones, actuales y futuras que existan, ya sea personal, solidaria o subsidiariamente a cargo de _____ (deudor de la operación), y en las cuales (“el hipotecante”) (“la hipotecante”) (“los hipotecantes”) (“la Sociedad Hipotecante”) (“la Institución Hipotecante”) manifiesta por medio de éste acto se constituirá codeudor solidario, en los mismos términos, pactos, condiciones y renunciaciones en que se obligue o se haya obligado _____ (deudor de la operación).

Nota previa: Para la constitución de este gravamen es indispensable se presenten:

- a) certificación extractada;**
- b) el antecedente de propiedad inscrito;**
- c) Anotación Preventiva inscrita y vigente correspondiente;**
- d) Solvencias Municipales vigentes;**
- e) Se verificará la Solvencia Fiscal del hipotecante o hipotecantes, procediendo a la firma en caso estén solventes o autorizados por la Administración Tributaria.**