



SUPERINTENDENCIA DEL
SISTEMA FINANCIERO

No. SABAO-DAJ-10891

San Salvador, 22 de julio de 2020

Licenciado
Adolfo Salume Artiñano
Presidente
Banco Abank, S.A.
Presente.

Señor Presidente:

Nos referimos a carta de fecha 10 de julio de 2020, suscrita por el Apoderado Administrativo de ese Banco mediante la cual remitió en físico y a la dirección electrónica depositodecontratos@ssf.gob.sv trece modelos para depósito, entre los cuales se encontraban los siguientes: **a) Pagaré Sin Protesto para Persona Natural; b) Pagaré Sin Protesto para Persona Jurídica; c) Modificación de Mutuo Mercantil; d) Hipoteca Abierta; e) Anexo 1: Garantías Hipotecarias; f) Anexo 3: Otras Garantías y Seguros**, en relación al trámite de depósito que esa Entidad efectúa en virtud de los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento.

Sobre el particular, posterior a la revisión de los modelos en referencia efectuada por esta Superintendencia en conjunto con la Defensoría del Consumidor, le comunicamos que se tienen por subsanadas todas las observaciones comunicadas a dicha entidad mediante la nota DAJ-AL-9827, del 3 de julio del 2020 de los seis modelos antes referidos, teniéndose por depositados los mismos, cuya copia de la versión final les adjuntamos, con el sello y fecha de depósito en esta Superintendencia.

Reiteramos que para contribuir a la claridad, transparencia y comunicación al público usuario de las operaciones ofrecidas por esa Entidad, es preciso que en dichos documentos figure una leyenda que indique la fecha de su depósito en esta Superintendencia; asimismo, les manifestamos que en caso de modificación a la Ley, normativa aplicable o por requerimiento de esta Superintendencia relacionada con la improcedencia en el cobro de comisiones, recargos o cobros por cuenta de terceros, dichos modelos deberán ser sometidos nuevamente a revisión de este Organismo Supervisor para su respectiva verificación y posterior depósito.

Atentamente,

Ana Lissette Cerón de Barillas

Superintendente Adjunta de Bancos, Aseguradoras y Otras Entidades Financieras
C.C.: Lic. Ricardo Arturo Salazar Villalta, Presidente de la Defensoría del Consumidor



DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 22 JUL 2020

PAGARÉ SIN PROTESTO PARA PERSONA NATURAL

Por este **PAGARÉ SIN PROTESTO**, el día _____, Yo

_____, que en lo sucesivo me denominare "**El Deudor**", declaro que me obligo a pagar incondicionalmente y a la orden de **BANCO ABANK, SOCIEDAD ANONIMA**, que puede abreviarse **BANCO ABANK, S.A.**, con Número de Identificación Tributaria: **cero seis uno cuatro-tres uno cero siete cero siete-uno cero uno-tres**, en adelante "**ABANK**", la suma de

_____ **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** (US\$_____).

Más intereses en la misma moneda ajustables y pagaderos _____ que se calcularán desde este día, fecha en que recibo los fondos a mi entera satisfacción, hasta un día antes de la fecha de pago del presente Pagaré. Esta tasa de interés es del _____ y se ajustará

_____ a opción de ABANK, para cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo, manteniendo un diferencial de _____ puntos arriba o abajo con relación a la tasa de referencia única publicada por ABANK que a ésta fecha es del _____.

La comunicación privada por escrito hecha al deudor, o la publicación hecha por ABANK en dos periódicos de circulación nacional de su Tasa de Referencia para este tipo de operaciones, se tendrá como legal notificación de la variabilidad o ajustes de la misma y que el deudor acepta expresamente en este acto. En caso de mora sin perjuicio del derecho de ABANK a entablar acción ejecutiva, la tasa de interés se incrementará en _____ puntos arriba de la tasa de interés vigente y se calculará sobre el capital vencido.

PARA INFORMACIÓN DEL DEUDOR. LA TASA DE INTERÉS EFECTIVA ANUALIZADA QUE CORRESPONDE A LA TASA NOMINAL DE LA PRESENTE OPERACION ES DEL _____ (_____%).

Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales las variaciones de la tasa de interés aplicable a esta obligación se probarán plena y fehacientemente con la constancia extendida por el Contador de ABANK con el Visto Bueno del Gerente, salvo prueba en contrario. Para los efectos de esta obligación mercantil, fijo como domicilio especial el de _____, a cuyos tribunales voluntariamente me someto. Serán a cargo del deudor, cualquier gasto que

"El Modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____ en cumplimiento de los Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento"



PAGARÉ SIN PROTESTO PARA PERSONA NATURAL

ABANK hiciera en el cobro de este Pagaré, siempre y cuando haya sido condenado en costas conforme al derecho común. En la ciudad de _____ a los _____ días de _____.

F. _____.

Firma del deudor

Datos del deudor:

De ____ años de edad; de Profesión: _____; del Domicilio de: _____,
Departamento de _____;

DUI: _____;

NIT _____.

Por **AVAL** de la anterior obligación mercantil, a cargo de: _____
firmo(amos) en la ciudad de _____, a los _____ de
_____.

F. _____.

Nombre: _____

Edad: _____

Profesión: _____

Documento de Identificación: _____

Domicilio _____

NIT: _____

"El Modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____ en cumplimiento de los Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento"



DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 22 JUL 2020

PAGARÉ SIN PROTESTO PARA PERSONA JURÍDICA

Por este **PAGARÉ SIN PROTESTO**, el día

Yo _____

_____, actuando en nombre y representación en mi calidad de _____ de _____ la _____ sociedad _____ del domicilio de _____ en el Departamento de _____, y con Número de Identificación Tributaria: _____,

_____ quien en lo sucesivo se denominará

"la Sociedad Deudora", declaro en nombre de mi representada que la Sociedad Deudora se obliga a pagar incondicionalmente y a la orden de **BANCO ABANK, SOCIEDAD ANONIMA**, que puede abreviarse **BANCO ABANK, S.A.**, con Número de Identificación Tributaria: **cero seis uno cuatro-tres uno cero siete cero siete-uno cero uno-tres**, en adelante **"ABANK"**, la suma de _____

DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA (US\$ _____).

Más intereses en la misma moneda ajustables y pagaderos _____ que se calcularán desde este día, fecha en que recibo los fondos a mi entera satisfacción hasta un día antes de la fecha de pago del presente Pagaré. Esta tasa de interés es del _____ y se ajustará _____ a opción de ABANK, para

cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo, manteniendo un diferencial de _____ puntos arriba o abajo con relación a la tasa de referencia única publicada por ABANK que a ésta fecha es del _____.

La comunicación privada por escrito hecha a la Sociedad deudora, o la publicación hecha por ABANK en dos periódicos de circulación nacional de su Tasa de Referencia para este tipo de operaciones, se tendrá como legal notificación de la variabilidad o ajustes de la misma y que la Sociedad deudora acepta expresamente en este acto. En caso de mora sin perjuicio del derecho de ABANK a entablar acción ejecutiva, la tasa de interés se incrementará en _____ puntos arriba de la tasa de interés vigente y se calculará sobre saldos el capital vencido.

PARA INFORMACION DE LA SOCIEDAD DEUDORA. LA TASA DE INTERÉS EFECTIVA ANUALIZADA QUE

"El Modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____ en cumplimiento de los Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento"



PAGARÉ SIN PROTESTO PARA PERSONA JURÍDICA

CORRESPONDE A LA TASA NOMINAL DE LA PRESENTE OPERACION ES DEL _____ (_____%). Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales las variaciones de la tasa de interés aplicable a esta obligación se probarán plena y fehacientemente con la constancia extendida por el Contador de ABANK con el Visto Bueno del Gerente, salvo prueba en contrario. Para los efectos de esta obligación mercantil, fijo como domicilio especial el de _____, a cuyos tribunales voluntariamente me someto. Serán a cargo de la sociedad deudora, cualquier gasto que ABANK hiciera en el cobro de este Pagaré, siempre y cuando haya sido condenado en costas conforme al derecho común. En la ciudad de _____ a los _____ días de _____ . -

F. _____.

Firma de representante

Datos del representante:

De ____ años de edad; de Profesión: _____; del Domicilio de: _____, Departamento de _____;

DUI: _____;

NIT: _____ . -

Por **AVAL** de la anterior obligación mercantil, a cargo de: _____
firmo(amos) en la ciudad de _____, a los _____ de
_____ . -

F. _____

Nombre: _____

Edad: _____

"El Modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____ en cumplimiento de los Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento"



PAGARÉ SIN PROTESTO PARA PERSONA JURÍDICA

Profesión: _____

Documento de Identificación: _____

Domicilio _____

NIT: _____

En nombre y representación de: _____

F. _____

Nombre: _____

Edad: _____

Profesión: _____

Documento de Identificación: _____

Domicilio _____

NIT: _____

En nombre y representación de: _____

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección
al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 22 JUL 2020

"El Modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____ en cumplimiento de los Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento"



DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al consumidor y 32 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 22 JUL 2020

Modificación de Mutuo Mercantil

NÚMERO _____. En la ciudad de _____, a las ____ horas y ____ minutos del día _____ del mes de _____ del año _____. - Ante mí, _____ Notario, con Número de Identificación Tributaria: _____ y del domicilio _____,

COMPARECEN: Por una parte, el señor _____ (generales, DUI y personería del Apoderado de ABANK) quien en adelante se denominará "**ABANK**"; y Por otra parte el señor _____ (generales, DUI, NIT y personería, si actúa en representación de una sociedad), quien en adelante se llamara "**El (La) (Sociedad) Deudor(a)**" de cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista _____; y en los conceptos

en que comparecen **ME DICEN:** I) Que de conformidad con la escritura pública otorgada en _____, a las ____ horas del día ____ de ____ de _____, ante los oficios del Notario _____,

El (La) (Sociedad) Deudor(a) recibió a título de Mutuo de ABANK la suma de _____, la que destinó para _____, suma que será pagada en el plazo de _____ años, al interés del ____ por ciento anual sobre saldos, por medio de _____ cuotas mensuales, iguales y sucesivas de _____ cada una, pagaderas el día ____ de cada uno de los meses comprendidos del plazo y cualquier saldo que resultare pendiente más sus respectivos intereses lo pagaría al vencimiento del referido plazo; y en las demás condiciones establecidas en el referido contrato.

II) Que en garantía de ese préstamo **El (La) (Sociedad) Deudor(a)** constituyó: (Dependiendo de la garantía que sea) 1) _____ **HIPOTECA** _____ a favor de ABANK sobre un inmueble de su propiedad, el cual de naturaleza rústica situado (citar la ubicación del inmueble de acuerdo a su antecedente) de una extensión superficial de _____ equivalente a _____, inscrita dicha hipoteca al número _____ del libro ____ del Registro de Hipotecas del Departamento de _____; o 2) **PRENDA** _____ sobre (Copiar la identificación de la prenda tal como aparece en el Crédito original) inscrita al número _____ del Libro _____ del Registro de _____ del Registro de Comercio; Así mismo el (la, los) señor (a) (Sres.) _____ entonces de _____ años de edad, _____, del domicilio de _____, se constituyó (eron) fiador (es) y codeudor(es) solidario(s) a favor de ABANK en los mismos términos, renunciaciones, sometimientos y condiciones establecidas en el referido contrato. III) **MODIFICACION.** - Que por medio de la presente escritura, y según punto de acta número _____ de Nivel de Aprobación número _____ de fecha _____ ABANK le concede a la acreditada una

MODIFICACION del referido crédito sujeto a las siguientes cláusulas: **A) AMPLIACION DE**

"El Modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____ en cumplimiento de los Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento"



Modificación de Mutuo Mercantil

PLAZO. El plazo se amplía en _____ años más que deberán contarse a partir de la fecha de vencimiento original; es decir que su nueva fecha de vencimiento es el día _____ de _____ del año _____; **B) AMPLIACIÓN DE MONTO:** ABANK pone a disposición de la acreditada a partir de esta fecha la suma de _____ **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA MAS**, de manera que la suma total del crédito asciende a _____ **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**, de la cual podría disponer la acreditada en la misma forma y condiciones convenidas para el crédito original; **C) MODIFICACION DEL VALOR DE LAS CUOTAS MENSUALES.** A partir del día _____ de _____ próximo **El (La) (Sociedad) Deudor(a)** comenzará a pagar como amortización al crédito cuotas mensuales, iguales y sucesivas de _____ cada una, las que comprenderán pago de intereses y abonos a capital, pagaderas siempre el día _____ de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo original y su ampliación de hoy; **D) INTERÉSES.-** A partir de esta fecha la acreditada se obliga a pagar **EL INTERÉS NOMINAL VARIABLE DEL _____ (NÚMEROS _____ %) anual** sobre saldos, esta tasa de interés se ajustará _____ (periodicidad) a opción de ABANK. Este interés nominal será ajustable en función de la tasa de referencia que ABANK mensualmente pública y la que a esta fecha es del _____ por ciento. La tasa de referencia podrá ajustarse a opción de ABANK; y el diferencial máximo que éste podrá aplicar al crédito durante toda su vigencia será de _____ puntos porcentuales arriba de la tasa de referencia vigente a la fecha de modificación. La comunicación privada por escrito hecha a **El (La) (Sociedad) Deudor(a)**, o la publicación hecha por ABANK en dos periódicos de circulación nacional de su Tasa de Referencia para este tipo de operaciones, se tendrá como notificación de la variabilidad o ajustes de la misma y que **El (La) (Sociedad) Deudor(a) acepta** expresamente en este acto. En caso de mora, **El (La) (Sociedad) Deudor(a)** pagará a ABANK _____ puntos porcentuales adicionales a la tasa de interés que prevalezca a la fecha de la mora, sin que ello signifique prórroga del plazo y sin perjuicio de los demás efectos legales de la mora. El diferencial y el interés moratorio se mantendrán fijos hasta la extinción total de este préstamo. Para todos los efectos judiciales y extrajudiciales, el saldo del crédito, los gastos en que este hubiere incurrido y las variaciones del interés aplicables a este crédito, se probarán plena y fehacientemente con la constancia extendida por el Contador de ABANK y con el visto bueno del Gerente, salvo prueba en contrario. Se hace constar que los intereses a que se

"El Modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____ en cumplimiento de los Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento"

Modificación de Mutuo Mercantil

refiere esta cláusula están calculados en base al año calendario todo de conformidad con el artículo sesenta y cuatro de la Ley de Bancos. **PARA EL CONOCIMIENTO DEL (LA) (SOCIEDAD) DEUDOR (A) SE HACE SABER QUE LA TASA EFECTIVA DE LA PRESENTE OPERACION ES DEL _____ POR CIENTO (NÚMEROS ____%). ; IV) CONDICIONES ESPECIALES: El (La) (Sociedad) Deudor(a)** se somete también a las siguientes condiciones: (COPIE LAS QUE INDIQUE LA CARTA DE APROBACIÓN) **V) RATIFICACIÓN:** Presente desde el inicio de esta escritura el señor _____, de _____ años de edad, _____ del domicilio de _____, a quien hoy conozco, pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número _____ y con Número de Identificación Tributaria número _____. **Y ME DICE:** Que está enterado del contenido de esta escritura y otorga su expreso consentimiento de todas las modificaciones que se le han introducido al préstamo, declarando además que su responsabilidad como fiador y codeudor solidario (y como garante hipotecario o prendario si fuere el caso) que es del referido crédito, queda ampliada con las modificaciones de hoy. **VI)** Que todos los demás términos, pactos, condiciones, y renunciaciones del crédito original continúan vigentes y sin modificación alguna. **VII) HONORARIOS Y GASTOS:** Serán por cuenta del **(La) (Sociedad) Deudor(a)** todos los gastos, tales como registrales o impositivos, y los honorarios de este instrumento. Es entendido que todos los gastos en que ABANK tenga que incurrir, por causas imputables a **El (La) (Sociedad) Deudor(a)**, serán asumidos por éste, así como cualquier otro acto o gasto que se considere necesario para cumplir con el fin antes indicado, para lo cual **El (La) (Sociedad) Deudor(a)** autoriza a ABANK para que, en su caso, pueda cargar en la cuenta _____; número: _____, los gastos efectuados en tal concepto, lo cual acepta **El (La) (Sociedad) Deudor(a)** previa y expresamente en éste acto, durante todo el plazo de la presente crédito. Así también, serán por cuenta del **(La) (Sociedad) Deudor(a)**, los honorarios y gastos para la cancelación de este instrumento, así como también los impuestos o tributos de los documentos que deban otorgarse como consecuencia del presente crédito, inclusive las costas procesales si hubiere condena judicial o si **El (La) (Sociedad) Deudor(a)** aceptare por escrito el valor de dichas costas en caso llegare a un arreglo extrajudicial de pago con ABANK aún antes de la sentencia definitiva. Así se expresaron los comparecientes a quienes les expliqué los efectos legales de esta escritura y

"El Modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____ en cumplimiento de los Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento"



Modificación de Mutuo Mercantil

leída que se las hube íntegramente y en un solo acto ininterrumpido, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. **DOY FE. -**

"El Modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____ en cumplimiento de los Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento"



Hipoteca Abierta

NÚMERO _____ En la ciudad de San Salvador, a las ____ horas del día _____ de dos mil _____, Ante mí, _____, Notario con Número de Identificación Tributaria: _____, del domicilio de _____, comparece (generales, NIT y personería, si actúa en representación de una sociedad quien en adelante se llamará "**el hipotecante**") y en el concepto en que comparece, **ME DICE: I) DECLARACION DE DOMINIO.-** Que el hipotecante es dueño y actual poseedor del inmueble siguiente: a) De conformidad con la Escritura Pública otorgada en la ciudad de _____, a las ____ horas y ____ minutos del día _____ de _____ de _____, ante el notario _____ inscrita a la **Matricula de Folio Real computarizado número:** _____ en el asiento: _____, (o al Número----- del Libro-----) del Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca del Departamento de _____; de Un inmueble _____ En el inmueble que se ha descrito existen construcciones de sistema mixto consistentes en _____ que comprenden un área de _____, todo lo cual queda comprendido en la presente hipoteca; b) De conformidad con la Escritura Pública _____ (Describir de la misma forma los restantes inmuebles si es que los hay). **II) CONSTITUCION DE HIPOTECA ABIERTA.-** Por medio de la presente escritura, y hasta por la suma de _____ **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA** el hipotecante constituye **PRIMERA HIPOTECA ABIERTA**, para el plazo de _____ **AÑOS** contados a partir de esta fecha, sobre el(los) inmueble(s) que se ha(n) descrito junto con las construcciones de sistema mixto que contienen; a favor del Banco, del domicilio de San Salvador, Departamento de San Salvador, que gira bajo la denominación de **BANCO ABANK, SOCIEDAD ANÓNIMA** que puede abreviarse **BANCO ABANK, S.A.**, con Número de Identificación Tributaria: **cero cinco uno uno – dos cinco cero ocho uno cero – uno cero uno – seis**, que en lo sucesivo se denomina "ABANK", y con el propósito de garantizarle a ABANK el **PAGO** y **EXACTO** cumplimiento de toda clase de obligaciones que actualmente existan a cargo del hipotecante, fueren personales, solidarias o subsidiarias y a favor de ABANK, lo mismo que para garantizarle a ABANK el **PAGO** y **EXACTO** cumplimiento de toda clase de obligaciones que en el futuro el hipotecante contraiga a favor de ABANK, ya fueren personales, solidarias o subsidiarias, originadas por toda clase de financiamientos, tales

"El Modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____ en cumplimiento de los Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento"



Hipoteca Abierta

como préstamos mercantiles, créditos prendarios, garantías mercantiles como fianzas o avales, cartas de crédito, créditos a la producción, aperturas de crédito, anticipos, descuentos de títulos valores, fianzas, sobregiros en cuenta corriente, créditos comerciales o de cualquier otra especie, así como aquellas obligaciones mercantiles originadas por toda clase de actos cambiarios e inclusive créditos documentarios comerciales establecidos en el extranjero; **III) CONSTRUCCIONES.** - En la presente hipoteca quedan comprendidas todas las construcciones que se han relacionado, así como todas sus mejoras, servicios y anexidades presentes y futuras; y se hipotecan libre(s) de todo gravamen; **IV) SEGUROS: VER ANEXO 1 ;** **V) VIGENCIA DE LA HIPOTECA.-** Esta hipoteca se mantendrá vigente mientras ABANK con las formalidades legales no la de por cancelada y siempre que no exista obligación alguna pendiente de pago a cargo del hipotecante; **VI) DOMICILIO ESPECIAL.-** En caso de acción judicial, el hipotecante se somete a lo dispuesto en la Ley de Bancos y señala como domicilio especial el de la ciudad de _____, Departamento de _____, a cuyos tribunales se somete expresamente. De conformidad con nuestro sistema jurídico, ABANK será el depositario y responsable de los bienes que se embarguen sin obligación de rendir fianza; **VII) CONDICIONES ESPECIALES.-** El hipotecante además se obliga: **a)** permitir que ABANK a través de sus delegados inspeccione el (los) inmueble(s) hipotecado(s), mientras esté vigente la hipoteca cuando este lo considere conveniente previa notificación al hipotecante; **b)** A permitir que ABANK, que verifiquen la inversión de las obligaciones respaldadas con esta hipoteca; **c)** A mantener con ABANK depósitos compensatorios de acuerdo a los servicios que le han otorgado, lo que será tomado en cuenta para futuras operaciones con ABANK; **d)** A custodiar y conservar en buen estado el inmueble hipotecado así como sus construcciones y accesorios, a responder de culpa levísima y a informarle oportunamente a ABANK de cualquier deterioro que sufiere el inmueble hipotecado causados por la naturaleza o de terceras personas, al grado que no cubran satisfactoriamente las obligaciones crediticias que quedarán amparadas y garantizadas por el presente crédito conforme dictamen de peritos nombrados por ABANK; **e)** A no enajenar en forma alguna, ni arrendar el inmueble hipotecado sin previo permiso por escrito de ABANK; **f)** En el caso que el inmueble estuviere arrendado previo al otorgamiento de la presente escritura o se arrendase en el futuro con autorización de

"El Modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____ en cumplimiento de los Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento"

Hipoteca Abierta

ABANK, el hipotecante se obliga dar orden irrevocable de pago a ABANK si este lo requiere, y la cual se hará efectiva en caso de mora; **g)** ABANK podrá aceptar o rechazar con entera libertad los negocios que proponga el hipotecante y que éste tenga la intención de que queden garantizados con la presente hipoteca Abierta. En caso que ABANK otorgue nuevos créditos de cualquier clase al hipotecante, éstos deberán ser documentos por cuenta de éste último; **h)** a no otorgar segunda hipoteca sin previo permiso escrito de ABANK; **i)** a presentar los documentos necesarios para inscripción de esta escritura en el registro correspondiente; **j)** No introducir modificaciones o alteraciones en el inmueble hipotecado, sin contar con la previa autorización escrita de ABANK; **k)** Mantener al día el pago de los impuestos, tasas o contribuciones fiscales o municipales que afecten el inmueble hipotecado, comprometiéndose a presentar a ABANK, siempre que éste lo requiera, los respectivos recibos o constancias de solvencia; **l)** La valoración pericial de la presente garantía hipotecaria no deberá tener una antigüedad superior a veinticuatro meses en créditos para empresas y cuarenta y ocho meses en créditos para vivienda, debiendo de realizar dicho valúo un perito autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero; **VIII) CAUSALES DE CADUCIDAD DE PLAZO.-** ABANK está facultado para ejercitar las acciones derivadas de esta hipoteca así como a exigir el pago de las obligaciones garantizadas con ella, en cualquiera de los casos siguientes: **a)** por retardo o mora en el pago de una cuota de capital o de intereses de alguna de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca; **b)** porque se enajene, venda, hipoteque, arriende o grave en cualquier forma el (alguno de los) inmueble(s) hipotecado(s), sin previo acuerdo por escrito con ABANK; **c)** por el hecho de iniciarse acción judicial contra el (la, las, los) hipotecante(s) por terceros o por ABANK, se embargare el (los) inmueble(s) hipotecado(s) o se intentare cualquier acción que perturbe su posesión o dominio; **d)** si esta escritura no fuere inscrita en el Registro de Hipotecas respectivo en la condición jurídica aquí constituida ya sea por razones imputables al hipotecante o por razones imputables al mismo registro público; así como en el caso de existan observaciones hechas por el Registro Público respectivo y estas no sean subsanas 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 y demás leyes

"El Modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____ en cumplimiento de los Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento"



Hipoteca Abierta

vigentes; **e)** porque el hipotecante no cumpla cualquiera de las obligaciones y condiciones consignadas en esta escritura o incurriere en causal de caducidad del plazo de alguna de las obligaciones garantizadas con esta hipoteca; **f)** Cuando el hipotecante (s) deje (n) transcurrir un mes sin dar aviso a ABANK de los deterioros sufridos en el (los) inmueble (s) hipotecado (s) y de cualquier hecho susceptible de disminuir su valor, de perturbar su posesión o de comprometer su dominio, al grado que no cubran satisfactoriamente las obligaciones crediticias que quedaran amparadas y garantizadas por la presente hipoteca, conforme a dictamen de peritos nombrados por ABANK, todo de conformidad al artículo doscientos veintidós de la Ley de Bancos. **IX) IMPUTACION DE LOS PAGOS.** - ABANK imputará los pagos primero a intereses y además a la obligación que estime conveniente si existieren varias obligaciones a cargo del hipotecante; **X) GASTOS Y HONORARIOS.** - Serán por cuenta del hipotecante los gastos y honorarios de este instrumento, así como todos los gastos en que ABANK tenga que incurrir para efectos de su inscripción y/o cancelación en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas respectivo o Registro de Comercio, tales como sustituciones de folios, certificaciones extractadas o certificaciones literales emitidas por el Centro Nacional de Registros, rectificaciones y cancelaciones de cualquier naturaleza, quedando entendido que la anterior enumeración no es de carácter taxativa sino ejemplificativa, así como cualquier otro acto que sea necesario para cumplir con el fin antes indicado; así como las costas procesales; **XI) DECLARACIONES DEL (LA) NOTARIO (A).** Yo el Notario **HAGO CONSTAR: A)** Que antes del otorgamiento del presente instrumento les hice las advertencias a que se refieren los artículos treinta y nueve de la Ley de Notariado y doscientos veinte del Código Tributario; **B)** Que 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 de los testimonios de la presente escritura pública; inclusive las cancelaciones de los gravámenes correspondientes, rectificaciones, sustituciones de folios y retiros sin inscribir en forma única y exclusiva a ABANK, respecto de la inscripción del instrumento correspondiente; y **C)** Que soy del conocimiento del compromiso que me impone el artículo sesenta y siete de la Ley de Notariado y lo que establece la Ley de

"El Modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____ en cumplimiento de los Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento"



Hipoteca Abierta

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 la 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 del Notariado y demás disposiciones legales vigentes, por los perjuicios causados por mi incumplimiento. Por lo anterior, el suscrito notario me comprometo a colaborar o coadyuvar con ABANK a solicitud de este, para solventar cualquier tipo de observación realizada por el Registro de Propiedad Raíz e Hipotecas respectivo, incluyendo la sustitución de folios o la realización de un nuevo instrumento cuando este sea necesario. Así se expresa(ron) el(los) compareciente(s), a quienes les expliqué los efectos legales de la presente escritura y leída que se las hube íntegramente y en un solo acto ininterrumpido, manifiestan su conformidad, ratifican su contenido y firmamos. - **DOY FE.** -

"El Modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____ en cumplimiento de los Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento"



Hipoteca Abierta

ANEXO DE SEGUROS:

Sí se contrata una Póliza Global de ABANK (daños):

“” **Seguro Daños:** El inmueble objeto de la presente hipoteca, queda comprendido y garantizado con la póliza global de _____ (Daños, todo riesgos, líneas aleadas etc.) que posee ABANK, obligándose el hipotecante para su vigencia a pagar a ABANK cuotas mensuales por el seguro de daños de las construcciones existentes sobre el inmueble dado en garantía hipotecaria, en las mismas fechas de pago de las cuotas de este crédito y durante todo su plazo. En caso de mora, el hipotecante faculta para que ABANK, pueda cancelar en su nombre el monto de las primas o cuotas en mora de estos seguros, renovar las pólizas, etc. teniendo el hipotecante la obligación de reembolsar a ABANK las cantidades que éste haya pagado al día siguiente que se haya efectuado el pago y a reconocerle sobre estas cantidades pagadas el mismo interés que devenga el presente crédito más el interés por mora. Las cuotas de seguros podrán ser modificadas a opción de la compañía aseguradora. El hipotecante se obliga a pagar la comisión que ABANK publica de conformidad a la Ley de Bancos por administración de póliza de seguro.””

"El Modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____ en cumplimiento de los Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento"



Hipoteca Abierta

Sí se contrata una Póliza con un tercero:

CONTRATACION DE SEGURO: En garantía de la presente obligación el (la, los) deudor (a, es), contrata (n) Póliza de Daños número _____, en ambas nombrando beneficiario irrevocable al Banco, suscritas con _____. En caso de mora el hipotecante faculta para que ABANK, pueda cancelar en su nombre el monto de las primas o cuotas en mora de estos seguros, renovar las pólizas, etc. teniendo el hipotecante la obligación de reembolsar a ABANK las cantidades que éste haya pagado al día siguiente que se haya efectuado el pago y a reconocerle sobre estas cantidades pagadas el mismo interés que devenga el presente crédito más el interés por mora. Las cuotas de seguros podrán ser modificadas a opción de la compañía aseguradora. El hipotecante se obliga a pagar la comisión que ABANK publica de conformidad a la Ley de Bancos por administración de póliza de seguro."''''



"El Modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____ en cumplimiento de los Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento"

Anexo 1: Garantías Hipotecarias

A) OPERACIÓN CON GARANTIA DE PRIMERA HIPOTECA:

1) Agregar en Condiciones Especiales:

a) A permitir que ABANK por medio de sus delegados inspeccione los bienes dados en garantía y constatar el estado de conservación de éstos cuando esté lo considere conveniente previa notificación al **(La) (Sociedad) Deudor(a)**; b) A custodiar y conservar en buen estado el inmueble que se hipoteca así como cualquier bien adherido al mismo, a responder culpa levísima y a informarle a ABANK de cualquier deterioro o desmejora que sufiere; c) a no enajenar en forma alguna, ni arrendar el inmueble hipotecado sin previo permiso por escrito de ABANK; d) En el caso que el inmueble estuviere arrendado previo al otorgamiento de la presente escritura o se arrendase en el futuro con autorización de ABANK, **El (La) (Sociedad) Deudor(a)** se obliga a dar orden irrevocable de pago a favor de ABANK si este así lo solicitare; e) A requerimiento de la Superintendencia del Sistema Financiero deberá actualizar cada dos años el valúo de toda garantía hipotecaria, debiendo de realizar el valúo un perito autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero designado por ABANK.; f) A no otorgar segunda hipoteca sobre el inmueble que se hipoteca y que garantiza el presente crédito sin previo acuerdo por escrito con ABANK; g) A pagar a ABANK la suma de _____ Dólares de los Estados Unidos de América más IVA en concepto de _____ en el Registro correspondiente. h) A no introducir modificaciones o alteraciones en el inmueble hipotecado, sin contar con la previa autorización escrita de ABANK; h) Mantener al día el pago de los impuestos, tasas o contribuciones fiscales o municipales que afecten el inmueble hipotecado, comprometiéndose a presentar a ABANK, siempre que éste lo requiera, los respectivos recibos o constancias de solvencia; i) 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; j) A permitir que ABANK y la Superintendencia del Sistema Financiero, comprueben que el destino de los fondos ha sido cumplido.

2) Agregar en la cláusula de Caducidad del Plazo:

a) Porque se enajene, venda, hipoteque, arrienda o grave en cualquier forma el inmueble (que en esta escritura se hipoteca sin previo acuerdo por escrito con ABANK; b) Por la negativa del

"El Modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____ en cumplimiento de los Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento"



Anexo 1: Garantías Hipotecarias

registro de la propiedad respectivo de inscribir esta escritura tal como se ha otorgado por causa imputable al **(La) (Sociedad) Deudor(a)** o al mismo registro público; **c)** Cuando **El (La) (Sociedad) Deudor(a)** deje (n) transcurrir un mes sin dar aviso a ABANK de los deterioros sufridos en el (los) inmueble (s) hipotecado (s) y de cualquier hecho susceptible de disminuir su valor, de perturbar su posesión o de comprometer su dominio, al grado que no cubran satisfactoriamente las obligaciones crediticias que quedarán amparadas y garantizadas por la presente hipoteca, conforme a dictamen de peritos nombrados por ABANK, todo de conformidad al artículo doscientos veintidós de la Ley de Bancos; **d)** Por la enajenación total o parcial del inmueble que se da en garantía, por darlo en arrendamiento en todo o en parte, por constituir cualquier derecho real o personal o un nuevo gravamen sin el consentimiento expreso y por escrito de ABANK; **e)** Por embargo recaído en el inmueble hipotecado o por cualquier acción que vulnere los derechos de ABANK como acreedor hipotecario; **f)** Por no reforzar la garantía, a satisfacción y en el plazo que le conceda ABANK si en opinión de los peritos nombrados por ABANK, la garantía hubiere desmejorado o perdido valor desde que se otorgó el préstamo que ahora contrae; **g)** En el caso que la presente escritura no pueda ser inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente, por la existencia de presentaciones o inscripciones de embargos o de cualquier tipo, o por cualquier otra razón, como en el caso de que existan observaciones hechas por el Registro Público respectivo y estas no sean subsanadas en el plazo y forma que establece la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, el contrato quedará resuelto y las cosas volverán al estado en que se encontraban previo a este acto; obligándose los comparecientes a otorgar los documentos que sean necesarios para tales efectos;

3) Agregar en la cláusula Garantías:

a) **GARANTÍA HIPOTECARIA:** Para garantizar el debido cumplimiento de todas las obligaciones contraídas en esta escritura **El (La) (Sociedad) Deudor(a)** constituye a favor de **ABANK PRIMERA HIPOTECA** sobre el inmueble de su propiedad conforme a Escritura Pública

"El Modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____ en cumplimiento de los Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento"

Anexo 3: Otras Garantías y Seguros

Endoso Número: _____, de fecha _____ de _____ de _____ hasta por la suma de _____ dólares de los Estados Unidos de América, comprometiéndose y obligándose a mantener vigentes dicho seguro, mientras exista saldo a su cargo y a favor de ABANK, relacionado con la presente obligación, para lo cual se obliga a pagar las primas del mismo, por lo menos con treinta días de anticipación de la fecha de su vencimiento, autorizando, en su defecto, a ABANK a cargar en su caso la cuenta _____ número _____, las primas de dicho seguro, en los términos que más adelante se expresan, o a cancelarlas con sus recursos, obligándose, en éste último, caso a reembolsar a ABANK el pago que en esta forma efectúe, con su próximo pago de intereses o capital, y a más tardar dentro de los próximos treinta días de efectuado;

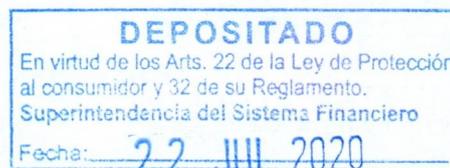
III. CESIÓN DE PÓLIZA DE SEGURO DE VIDA Y DE DAÑOS: (aplica cuando es contratada por el deudor con cualquier otra aseguradora) En garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas por medio de esta escritura, **El (La) (Sociedad) Deudor(a)** ha cedido y traspasado a favor de ABANK los beneficios de su póliza de seguro de vida y de su póliza de seguro de daños, la primera contratada con la compañía _____, **S. A.** emitida el día _____ de _____ de _____, Número: _____, con Cesión y Endoso Número: _____, de fecha _____ de _____ de _____ hasta por la suma de _____ dólares de los Estados Unidos de América y la segunda contratada con la compañía _____, **S. A.** emitida el día _____ de _____ de _____, Número: _____, con Cesión y Endoso Número: _____, de fecha _____ de _____ de _____ hasta por la suma de _____ dólares de los Estados Unidos de América, comprometiéndose y obligándose a mantener vigentes dichos seguros, mientras exista saldo a su cargo y a favor de ABANK, relacionado con la presente obligación, para lo cual se obliga a pagar las primas de los mismos, por lo menos con treinta días de anticipación de la fecha de su vencimiento, autorizando, en su defecto, al ABANK a cargar en su caso la cuenta _____ número _____, las primas de dichos seguros, en los términos que más adelante se expresan, o a cancelarlas con sus recursos, obligándose, en éste último, caso a reembolsar a ABANK el pago que en esta forma efectúe, con su próximo pago de intereses o capital, y a más tardar dentro de los próximos treinta días de efectuado;

"El Modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____ en cumplimiento de los Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento"



Anexo 3: Otras Garantías y Seguros

IV. CESIÓN DE PÓLIZA DE SEGURO DE VEHÍCULO: (aplica cuando es contratada por el deudor con cualquier otra aseguradora) En garantía del cumplimiento de las obligaciones contraídas por medio de esta escritura, **El (La) (Sociedad) Deudor(a)** ha cedido y traspasado a favor de BANCO ABANK, SOCIEDAD ANONIMA, que se abrevia BANCO ABANK, S.A., los beneficios de su póliza de seguro de vehículo contratado con la compañía _____, **S. A.** emitida el día _____ de _____ de _____, Número: _____, con Cesión y Endoso Número: _____, de fecha _____ de _____ de _____ hasta por la suma de _____ dólares de los Estados Unidos de América, comprometiéndose y obligándose a mantener vigentes dicho seguro, mientras exista saldo a su cargo y a favor de BANCO ABANK, SOCIEDAD ANONIMA, que se abrevia BANCO ABANK, S.A., relacionado con la presente obligación, para lo cual se obliga a pagar las primas del mismo, por lo menos con treinta días de anticipación de la fecha de su vencimiento, autorizando, en su defecto, a ABANK a cargar en su caso la cuenta _____ número _____, las primas de dicho seguro, en los términos que más adelante se expresan, o a cancelarlas con sus recursos, obligándose, en éste último, caso a reembolsar a ABANK el pago que en esta forma efectúe, con su próximo pago de intereses o capital, y a más tardar dentro de los próximos treinta días de efectuado;



"El Modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____ en cumplimiento de los Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 32 de su Reglamento"