

Modelo de Hipoteca Abierta
Sociedad de Ahorro y Crédito Constelación.

NUMERO _____ 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 _____ **DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA** 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 de la Sociedad de Ahorro y Crédito, del domicilio de Santa Tecla, Departamento de La Libertad que gira bajo la denominación de **SOCIEDAD DE AHORRO Y CRÉDITO CONSTELACIÓN, SOCIEDAD ANÓNIMA** que puede abreviarse **S.A.C. CONSTELACIÓN, 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 “Constelación”, y con el propósito de garantizarle a Constelación 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 Constelación, lo mismo que para garantizarle a Constelación el **PAGO y EXACTO** cumplimiento de toda clase de obligaciones que en el futuro el hipotecante contraiga a favor de Constelación, ya fueren personales, solidarias o subsidiarias, originadas

por toda clase de financiamientos, tales como préstamos mercantiles, créditos prendarios, garantías mercantiles como fianzas o avales, cartas de crédito, créditos a la producción, aperturas de crédito, anticipos, descuentos de títulosvalores, 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 Constelación con las formalidades legales no la de por cancelada y siempre que no exista obligación alguna pendiente de pago a cargo del hipotecante; **VI) ESTIPULACIONES JUDICIALES.-** 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 San Salvador, a cuyos tribunales se somete expresamente. De conformidad con la Ley de Bancos, Constelación 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 Constelación a través de sus delegados inspeccione el (los) inmueble(s) hipotecado(s), mientras esté vigente la hipoteca cuando este lo considere conveniente; b) A permitir que Constelación y la Superintendencia del Sistema Financiero, verifiquen la inversión de las obligaciones respaldadas con esta hipoteca; c) A mantener con Constelación depósitos compensatorios de acuerdo a los servicios que le han otorgado, lo que será tomado en cuenta para futuras operaciones con Constelación; d) A custodiar y conservar en buen estado el inmueble hipotecado así como sus construcciones y accesorios, a responder de toda culpa y a informarle oportunamente a Constelación 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 Constelación; e) A no enajenar en forma alguna, ni arrendar el inmueble hipotecado sin previo permiso por escrito de Constelación; 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 Constelación, el hipotecante se obliga dar orden irrevocable de pago a Constelación si este lo requiere, y la cual se hará efectiva en caso de mora; g) Constelación 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 Constelación 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 Constelación; i) a requerimiento de la Superintendencia del Sistema Financiero deberá de actualizarse cada dos años el valú del (de los) inmueble (s) hipotecado (s), debiendo de realizar dicho valú un perito autorizado por la Superintendencia del Sistema Financiero, siendo el costo del mismo por cuenta del hipotecante; 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 Constelación; k) Mantener al día el pago de los impuestos, tasas o contribuciones fiscales o municipales que afecten el inmueble hipotecado, comprometiéndose a presentar a Constelación, siempre que éste lo requiera, los respectivos recibos o constancias de solvencia; **VIII) CAUSALES DE CADUCIDAD DE PLAZO.-** Constelación 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 Constelación; c) por el hecho de iniciarse acción judicial contra el (la, las, los) hipotecante(s) por terceros o por Constelación, 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 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 Constelación 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 Constelación, todo de conformidad al artículo doscientos veintidós de la Ley de Bancos. **IX) IMPUTACION DE LOS PAGOS.-** Constelación 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 DEL CREDITO.-** Serán por cuenta del hipotecante los gastos y honorarios de este instrumento, así como todos los gastos en que Constelación 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 a discreción de Constelación sea necesario para cumplir con el fin antes indicado; así como las costas procesales y gastos en que incurra Constelación en el cobro de este crédito, inclusive los gastos personales, para lo cual el deudor autoriza a Constelación para que en su caso cargue o retenga en cualquiera de sus cuentas corrientes y/o de ahorros o en cualquier clase de depósito de dinero aperturado con Constelación los gastos efectuados en tal concepto, lo cual acepta la acreditada previa y expresamente en este acto durante todo el plazo del presente contrato; **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 Constelación, 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 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 Constelación 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.-**

ANEXO DE SEGUROS:

Sí se contrata una Póliza Global de Constelación (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 Constelación, obligándose el hipotecante para su vigencia a pagar a Constelación 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 Constelación, a su discreción, pueda cancelar en su nombre el monto de las primas o cuotas en mora de estos seguros, renovar las pólizas, etc. En caso ello suceda el hipotecante estará obligado a reembolsarle a Constelación las cantidades que éste haya pagado al día siguiente de que Constelación 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 deudor se obliga a pagar la comisión que Constelación publica de conformidad a la Ley de Bancos por administración de póliza de seguro.”””