

NUMERO ----- LIBRO ----- En la ciudad de -----, a las ----- horas del día ----- de ----- del dos mil-----. Ante Mí, -----, Notario, de este domicilio, **COMPARECEN:** Por una parte (Relacionar Personería del Representante del Banco); y por otra parte (el) (la) (los) (señor) (señora) (señores) (señoras) -----, de ----- años de edad, -----, del domicilio de-----, Departamento de -----, a quien (no) conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número ----- con Número de Identificación Tributaria ---, (*en caso de sociedad se identifica por denominación, domicilio y NIT de acuerdo a anexo 1.2.*), que en adelante se denominará ("El Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada"), y **ME DICEN:** Que por medio del presente instrumento convienen en celebrar y al efecto otorgan el siguiente **CONTRATO DE APERTURA DE CREDITO**, sujeto a las disposiciones del Título Séptimo, Capítulo Primero, Sección "A", Libro Cuarto del Código de Comercio y a las siguientes estipulaciones: **I) MONTO Y DESTINO:** El Banco abre y pone a disposición (de) (del) ("Acreditado") ("Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada"), y ésta (e)(os) por su parte la acepta(n), una línea de crédito no rotativo hasta por la suma de-----**DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, con recursos ----- (propios o ajenos) que la Sociedad acreditada utilizará para-----; el ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") se obliga(n) a terminar dichas obras antes del día ---- de --- del año ---, pero el Banco podrá ampliar este período, si lo estima conveniente o bien tomando en cuenta circunstancias de fuerza mayor, caso fortuito o cualquier otra causa que a juicio del Banco sea razonable. **II) PLAZO Y FORMA DE USO:** a) ("El Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") hará(n) uso del crédito dentro del plazo de -----, contados a partir de esta fecha, por medio de retiros parciales de acuerdo al avance de la obra, los cuales se calcularán de acuerdo a estimaciones que el Banco previamente autorice de conformidad con el procedimiento que éste establezca, a excepción del primer anticipo que será de ----- (*especificar monto de acuerdo a carta de comunicación*) ----- el cual servirá para iniciar la obra. b) Por

DEPOSITADO
En virtud del Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 12 OCT 2007

cada retiro ("El Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") firmará(n) un pagaré que el Banco le proporcione el cual se entenderá incorporado a este contrato. c) El Banco sin responsabilidad alguna y con previo aviso (a) (al) ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada"), podrá suspender temporalmente el uso del crédito o cancelarlo definitivamente, cuando concurrieren hechos o circunstancias que vuelvan dudosa la correcta y oportuna ejecución de las obras financiadas, con este crédito o si sobreviniere una o más de las cinco últimas causales de caducidad de plazo convenido para el pago, enumeradas en la cláusula VI) de esta escritura. **III) INTERESES:** Las sumas de dinero retiradas en uso de la presente línea de crédito devengarán el interés nominal del ---, **por ciento anual** sobre saldos pagaderos con el producto de cada estimación o a más tardar al vencimiento y revisables a opción del Banco, por lo que la **TASA DE INTERES EFECTIVA ANUALIZADA SERA DEL ---- POR CIENTO ----** (*Relacionar cantidad en letras y números en mayúsculas*). La tasa de interés nominal se establece en función a la Tasa de Referencia Única publicada por el Banco para operaciones y que actualmente es del ----- por ciento, ajustable periódicamente a opción del Banco, con un diferencial máximo de ----- puntos porcentuales arriba o abajo con relación a dicha Tasa de Referencia Única. La publicación que el Banco realice en dos periódicos de circulación nacional de su Tasa de Referencia Única, se reputará como notificación de la variabilidad o ajustes de la misma y que ("El Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") acepta(n) expresamente en este acto. Sobre las cantidades en mora, ("El Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") se obliga(n) a pagar al Banco un interés del ----- por ciento anual, lo cual se calculará sobre la porción del capital en mora y no sobre el saldo total del crédito, sin que esto signifique prórroga alguna y sin perjuicio del derecho del Banco de reclamar judicialmente el cumplimiento de la obligación. Esta tasa de interés moratorio se mantendrá fija hasta la extinción total de la presente obligación. La

DEPOSITADO
En virtud del Art. 22 de la Ley de
Protección al Consumidor.
Supervencencia del Sistema Financiero
Fecha: 11 2 OCT 2007

tasa de interés moratorio, así como todos los ajustes o modificaciones en la tasa de interés nominal, por este acto los acepta el ("El Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") expresamente. ("El Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") y el Banco convienen expresamente que para todos los efectos judiciales y extrajudiciales de este contrato, las variaciones de la tasa de interés, recargos, comisiones y otros aplicables al presente crédito se probarán plena y fehacientemente con la certificación que el Banco extienda de conformidad con la ley, la cual es aceptada desde hoy por ("El Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada"). **IV) PLAZO Y FORMA DE PAGO:** ("El Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") pagará(n) las sumas retiradas en virtud de esta línea de crédito en el plazo de ----- contados a partir de esta fecha, así: ----- (*Según carta de comunicación*). El deudor se obliga a mantener vigente durante el plazo del presente préstamo la (s) póliza (s) de seguro (s) que garantiza (n) el presente crédito, obligándose a pagar las primas oportunamente, si no lo hiciere autoriza al Banco a pagarla por su cuenta obligándose al reembolso de la misma. El deudor declara que se ha obligado con la compañía Aseguradora a pagar los incrementos de prima resultantes en la renovación de la misma y cuyo monto será incluido en la cuota de amortización del presente Crédito, por lo cual el deudor autoriza expresamente al Banco para incrementar el valor de la misma, de manera que sea cubierto el pago de la nueva prima. **V) LUGAR E IMPUTACION DE PAGO:** Todo pago se hará en las oficinas principales del Banco en esta ciudad, o en cualquiera de sus agencias y se imputará en el orden siguiente: a) Comisiones; b) Recargos; c) Intereses de la deuda accesoria, si la hubiese; d) Intereses de la obligación principal; e) Capital de la deuda accesoria, si la hubiese. e) Capital de la obligación principal. ("El Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") autoriza(n) al Banco para que cargue en su(s) cuenta(s) de ahorro o corrientes, presentes o futuras la cantidad correspondiente en concepto de obligaciones derivadas exclusivamente

DEPOSITADO
En virtud del Art. 22 de la Ley de
Protección al Consumidor.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 12 OCT 2007

del presente contrato tales como comisiones, recargos por penalizaciones y pólizas de seguros entre otros, los cuales gozarán de prioridad siempre que sean a su cargo y a favor del Banco. Todo pago se hará en la fecha que el Banco señale al ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada"), pero si el día fuese inhábil, el pago deberá realizarse al día siguiente hábil. **VI) CADUCIDAD DEL PLAZO:** El Banco podrá dar por caducado el plazo y exigir inmediatamente el pago del capital adeudado y sus intereses, así como la deuda adicional con sus respectivos intereses, en cualquiera de los siguientes casos: a) Por la cancelación del uso del crédito; b) Por incumplimiento de parte del ("El Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") de cualquiera de las obligaciones, condiciones y compromisos estipulados en este instrumento o en cualquier otro a favor del Banco; c) Por mora o caducidad del plazo en cualquier otra obligación a cargo (de) (del) ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") o de los Codeudores Solidarios, y a favor del Banco; d) Por ejecución judicial iniciada por terceros o por el mismo Banco en contra del ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") por deuda distinta de la derivada en este contrato; e) Por desmejora en la calificación del crédito efectuado por la Superintendencia del Sistema Financiero y/o Banco Promerica, S.A., por causas imputables al ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados"); y f) Por todos los casos permitidos por la ley. **VII) CONDICIONES ESPECIALES:** (*Relacionar Condiciones Especiales según Carta de Comunicación*)--. **VIII) CONDICIONES TECNICAS:** a) Los actos no presupuestados del proyecto correrán por cuenta (de) (del) ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada"); b) Previo a la escrituración del presente crédito el ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") deberá presentar una pre-venta del ----- por ciento del total de las viviendas por construir, ingresadas en una Cuenta de Ahorros restringida que el comprador deberá abrir en el Banco a su nombre, con un monto mínimo que será fijado de forma previa por el ("Acreditado") ("La Acreditada")

DEPOSITADO
En virtud del Art. 22 de la Ley de Protección al Consumidor. Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 12 OCT 2007

("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada"), c) Previo al segundo desembolso la obra deberá tener un rótulo que identifique el logotipo del Banco e información que lo muestre como fuente de financiamiento, d) Previo a la escrituración de los créditos a largo plazo los compradores deberán tener en una Cuenta de Ahorros restringida el diez por ciento del valor de las viviendas en concepto de prima, más los gastos que como consecuencia de dicha venta deban cancelarse, los cuales en su oportunidad serán notificados; e) El ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") deberá dejar reforestada la zona verde y arriates tal como haya sido autorizado el proyecto por las autoridades correspondientes; f) El ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") deberá(n) garantizar al Banco que la construcción de las viviendas, será en tiempo, precio, área de construcción, terreno y acabados estipulados en la solicitud de financiamiento; g) Quedará a opción del Banco designar al Laboratorio de suelos y materiales, que se encargarán de llevar el control de calidad de los materiales a utilizar en la obra, sin embargo este será pagado por el ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada"); h) El Banco retendrá al ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") el tres por ciento de valor de cada vivienda que financie a largo plazo, en concepto de daños o vicios ocultos en las construcciones y dichos valores podrán liberarse previo a la presentación de garantía bancaria o después de transcurridos dos años de su retención; i) El ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") acepta(n) expresamente notificar al Banco la fecha de inicio de los trabajos tan pronto ello ocurra; j) El ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") acepta(n) expresamente mantener en la obra una copia de los planos, presupuestos, especificaciones y memorias descriptivas aprobados por el Banco y por las autoridades competentes; y una bitácora para un mejor control de la información del desarrollo del proyecto; k) ("El Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") acepta(n) expresamente no

DEPOSITADO
En virtud del Art. 22 de la Ley de
Protección al Consumidor.
Superveniencia del Sistema Financiero
Fecha: 12 OCT 2007

modificar en forma alguna el programa de trabajo, planos, presupuestos y especificaciones de las obras sin contar con la previa autorización del Banco; l) El ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") acepta(n) expresamente cumplir las indicaciones que en el aspecto técnico de la construcción y todos sus procesos relacionados le haga el Departamento de Crédito para Vivienda del Banco y a cumplir en todas sus partes con las resoluciones de aprobación y factibilidad de los organismos competentes, y con las disposiciones reglamentarias y legales pertinentes; m) El ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") acepta(n) expresamente suministrar al Banco todos los informes que le sean solicitados en relación con la evolución de las obras y la comercialización, al igual que a la utilización de los fondos de este crédito; n) El ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") acepta(n) expresamente presentar al Banco solvencias del Instituto Salvadoreño del Seguro Social, con una periodicidad no mayor de dos meses, durante la vigencia de este contrato; ñ) El ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") acepta(n) expresamente contratar un laboratorio de mecánica de suelos y materiales previamente calificado por el Banco para el control de las obras de urbanización y de las construcciones y a remitir mensualmente al Banco copia de los controles efectuados durante el proceso y constancias de que los materiales empleados cumplen con las normas nacionales y de aceptación internacional. Si el ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") no lo contrata, el Banco desde este momento por acuerdo expreso queda facultado a hacerlo por cuenta del ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada"). Antes de iniciar las construcciones ("el Acreditado") ("la Acreditada") ("los Acreditados") ("la Sociedad Acreditada") presentará al Banco la constancia del laboratorio de suelos de que las terrazas están listas para construir. El ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") acepta expresamente presentar durante el proceso de construcción, además constancias expedidas por

DEPOSITADO
En virtud del Art. 22 de la Ley de
Protección al Consumidor.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 19 OCT 2007

el laboratorio de que se han cumplido las recomendaciones dadas en el estudio de suelos respectivo; y o) El ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados" acepta(n) expresamente cumplir con las recomendaciones del Departamento de Créditos para Vivienda del Banco durante la ejecución del proyecto. IX) **GARANTIA:** a) El presente crédito queda garantizado con PRIMERA HIPOTECA ABIERTA constituida por ----- según Escritura Pública otorgada en la ciudad de -----, a las ---- horas de (este mismo día) (del día ----- de ----- de dos mil -----), ante los oficios notariales de ---- a favor del Banco, para el plazo de ---- AÑOS hasta por un monto de ----- DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, la cual recae sobre (*Relacionar naturaleza, ubicación y extensión del inmueble*) ----. Dicho inmueble actualmente se encuentra inscrito a favor de ----- bajo -----, del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de -----. Dicha hipoteca aún no se encuentra inscrita a favor del Banco por haberse otorgado este mismo día pero lo es por estarlo su antecedente inscrito al Número antes expresado. El Banco se reserva el derecho de solicitar el valúo judicial del inmueble hipotecado si conviniere a sus intereses en caso de que se suspendiere o no se concluyere la obra financiada con este crédito. (*Relacionar garantías adicionales según carta de comunicación*) b) c) etc. **X) FACULTADES ESPECIALES DEL BANCO:** a) El Banco se reserva el derecho de realizar las acciones que considere necesarias tendientes a preservar la garantía constituida a su favor, a adoptar medidas de vigilancia y protección material de la misma, a efectuar reparaciones urgentes y realizar todo acto encaminado al mismo fin en casos como los siguientes: i) Cuando en virtud de inspección realizada por el Banco se comprobaren daños o la posibilidad de que ocurran estos en el inmueble dado en garantía; ii) Cuando se comprobare por parte del Banco que el ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") ha abandonado el inmueble hipotecado o se ignore su paradero; iii) Cuando el ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") o terceros hubieren realizado modificaciones, construcciones adicionales o cometido actos que hicieren

DEPOSITADO
En virtud del Art. 22 de la Ley de
Protección al Consumidor.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 11/2 OCT 2007

desmejorar la garantía, o de que se presume razonablemente que pueden cometerse esos actos, o cuando se paralicen las obras por más de quince días sin justa causa. Pero es entendido que esta facultad del Banco no implica obligación alguna para el, ni responsabilidad por no ejercerla; b) El Banco no otorgará la cancelación del gravamen que se constituye sobre el inmueble dado en garantía, mientras existiere obligación en mora a cargo del ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") o de los Codeudores Solidarios, y a favor de aquel. **XI) COMISIONES Y RECARGOS:** ("El Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") pagará(n) al Banco las siguientes comisiones: a) ----, b)----, c)-----, y d) ----. Asimismo, por el incumplimiento de las obligaciones aquí adquiridas ("El Deudor") ("La Deudora") ("Los Deudores") ("La Sociedad Deudora") pagará(n) al Banco los siguientes recargos: (*Relacionar recargos según apliquen*) a) ----, b)----, c)-----, y d) ----. **XII) HONORARIOS Y GASTOS:** Será(n) por cuenta del ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") los gastos y honorarios de este instrumento, así como todos los gastos en el que el Banco tenga que incurrir en el cobro administrativo y/o judicial del presente crédito y especialmente gastos necesarios para efectos de inscripción y/o de la cancelación de la hipoteca que garantiza el presente crédito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipoteca, Registro Social de Inmuebles o Registro de Comercio, tales como los derechos de registro, sustitución de folios, certificaciones extractadas y/o literales, escrituras de rectificación y aclaración, cancelaciones de cualquier naturaleza siempre que sean imputables al ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") o sean originados por terceros ajenos al Banco; quedando entendido que la anterior enumeración no es de carácter taxativa sino enunciativa. Por la naturaleza del presente crédito, toda suma de dinero que el Banco pague por cuenta del ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") a terceros con ocasión del presente crédito, tales como impuestos, tasas, contribuciones, primas de seguro, valúos,

DEPOSITADO
En virtud del Art. 22 de la Ley de
Protección al Consumidor.
Superintendencia del Sistema Financiero
Fecha: 112 OCT 2009

estudios de suelo, reparaciones urgentes, obras de mitigación, o en cualquier otro concepto, constituirá una deuda accesoria que el ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada") deberá cancelar de forma total al Banco junto con intereses iguales a los de la obligación principal, facultando desde ya al Banco para que aplique los pagos de forma prioritaria a esta deuda accesoria. Sin perjuicio de lo anterior, el Banco podrá exigir a (al) ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada"), y (éste) (ésta) (éstos) se obligan a efectuar el pago de la totalidad de esta deuda accesoria dentro de los treinta días siguientes a la fecha en que el Banco efectuase el pago.

XIII) DOMICILIO Y LEGISLACION ESPECIAL: Para el caso de acción judicial el ("Acreditado") ("La Acreditada") ("Los Acreditados") ("La Sociedad Acreditada"), (el) (los) Codeudor(es) Solidario(s) y el Banco señalan como domicilios especiales los de la ciudad de San Salvador, Departamento de San Salvador y de la ciudad de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, sometiéndose a sus tribunales judiciales y en su procedimiento a lo establecido en la Ley de Bancos, acordando que el Banco será depositario de los bienes que se embargaren y quien designará a persona de su confianza para que ejecute dicha labor, a quien las partes releven de la obligación de rendir fianza. (El) (La) (Los) (Acreditado) (Acreditada) (Acreditados) (Sociedad Acreditada) y (del) (de la) (de los) codeudor(a) (es) solidario(a)(os) será (n) responsable(s) de las costas procesales cuando así sea declarado judicialmente. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de esta escritura; y leída que se las hube íntegramente en un solo acto y sin interrupción, ratifican su contenido y firmamos.

DOY FE.-

