



DEPOSITADO  
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al  
Consumidor y 12 de su Reglamento.  
Superintendencia del Sistema Financiero.  
Fecha 31 AGO 2010

**PRÉSTAMO MERCANTIL CON GARANTÍA HIPOTECARIA.**

NÚMERO \_\_\_\_\_. En la ciudad de \_\_\_\_\_, a las  
\_\_\_\_\_ horas \_\_\_\_\_ minutos del día \_\_\_\_\_ de  
\_\_\_\_\_ de dos mil \_\_\_\_\_. Ante mí, \_\_\_\_\_,  
Notario, del domicilio de \_\_\_\_\_, con Número de Identificación  
Tributaria \_\_\_\_\_, Comparece: \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_ años de edad, \_\_\_\_\_, del domicilio de  
\_\_\_\_\_, a quien no conozco, pero identifico por medio de su Documento Único  
de Identidad número \_\_\_\_\_, y con número de Identificación  
Tributaria \_\_\_\_\_; a quien en adelante se llamará "El Deudor", y ME  
DICE: I) MONTO DEL PRÉSTAMO. Que en esta fecha recibe a Título de Mutuo de MULTI  
INVERSIONES BANCO COOPERATIVO DE LOS TRABAJADORES, SOCIEDAD COOPERATIVA DE  
RESPONSABILIDAD LIMITADA DE CAPITAL VARIABLE, del domicilio de San Salvador, con  
número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- trescientos mil  
cuatrocientos noventa y dos- ciento cuatro- tres, que en adelante se llamará "EL  
BANCO", un crédito por la cantidad de \_\_\_\_\_ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE  
AMÉRICA, cantidad que en este acto ha recibido en su totalidad y a satisfacción el  
deudor. II) DESTINO DEL CRÉDITO El deudor se obliga a invertir la suma mutuada para  
\_\_\_\_\_. III) ORIGEN DE LOS FONDOS. El presente crédito es otorgado con  
fondos \_\_\_\_\_. IV) PLAZO. El deudor se obliga a pagar la cantidad de dinero  
recibida en el plazo de \_\_\_\_\_ contados a partir de esta fecha. V)  
TASA DE INTERÉS. A partir de esta fecha, el deudor se obliga a pagar sobre la cantidad  
mutuada el interés nominal del \_\_\_\_\_ (EN MAYÚSCULA LETRAS Y NÚMERO) ( %)



anual, que se calculará sobre los saldos diarios pendientes de cancelar con base al año calendario, pagaderos mensualmente. La tasa de interés nominal pactada, queda sujeta a los ajustes o modificaciones que mensualmente podrá determinar el Banco, en consideración a las condiciones de la oferta y la demanda en el mercado financiero, sin que la suma de los incrementos así determinados, pueda exceder de hasta \_\_\_\_\_ puntos porcentuales, con relación a la tasa de referencia publicada por el Banco, que en la actualidad es del \_\_\_\_\_ por ciento. Toda modificación en el tipo de interés del presente crédito o de la Tasa de Referencia será notificada por el Banco al deudor, por escrito, o de una manera general mediante la publicación del acuerdo respectivo en Carteleras instaladas en sus oficinas de atención al público. No obstante el deudor, acepta expresamente en este acto las variaciones que al respecto se hicieren con lo expresado anteriormente. Sobre las cantidades de capital en mora, el deudor se obliga a pagar al Banco un interés superior en \_\_\_\_\_ puntos porcentuales a la tasa de interés nominal que éste estuviere cobrando a la fecha de la mora por esta clase de créditos, sin que esto signifique prórroga alguna y sin perjuicio del derecho del Banco de reclamar judicialmente el cumplimiento de la obligación. El interés moratorio se mantendrá fijo hasta la extinción de la presente obligación, y se calculará y pagará sobre la mora de capital y no sobre el saldo total. Queda convenido que el Banco no cobrará intereses que aún no hayan sido devengados; tampoco se cobrará intereses sobre intereses devengados y no pagados. Las variaciones de la tasa de interés nominal, y otros conceptos por cuenta del deudor, aplicable al presente crédito, se probarán plena y fehacientemente con la Constancia que expida el Contador del Banco, con el visto bueno del Gerente, lo cual es aceptado desde hoy por el deudor, de conformidad con lo establecido en la Ley. LA TASA DE



INTERÉS EFECTIVA ANUALIZADA ES DE \_\_\_\_\_ (EN MAYÚSCULA LETRAS Y NÚMERO) ( %). VI) FORMA DE PAGO. El deudor se obliga a pagar la cantidad mutuada, por medio de \_\_\_\_\_ cuotas mensuales, así: \_\_\_\_\_ cuotas de \_\_\_\_\_ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, cada una, que incluye capital, intereses, ( Consignar otros, según carta de aprobación del crédito, tales como seguros y comisiones), y una final por el saldo total pendiente a la fecha del vencimiento del plazo, a partir del día \_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ próximo entrante, y así sucesivamente los días \_\_\_\_\_ de cada uno de los meses comprendidos dentro del plazo. Estas cuotas variarán según las fluctuaciones del tipo de interés.

VII) LUGAR E IMPUTACIÓN DE PAGOS. Todo pago lo hará el deudor en la oficina principal del Banco, en cualquiera de sus agencias o en el lugar autorizado para ello y se imputará primeramente a los intereses y el saldo remanente, si lo hubiere, a capital.

VIII) GARANTÍA HIPOTECARIA. El deudor de las generales antes expresadas, constituye PRIMERA HIPOTECA a favor del Banco, sobre \_\_\_\_\_ (DESCRIBIR EL INMUEBLE O INMUEBLES). La hipoteca constituida comprende las mejoras presentes y futuras. IX) VALÚO DEL INMUEBLE HIPOTECADO. En caso de acción judicial, el deudor valúa el inmueble hipotecado en la suma de \_\_\_\_\_ DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, valúo cuyo efecto legal es de su conocimiento por explicación que al efecto le hizo el suscrito notario, sujetándose a lo establecido en el artículo ciento treinta y tres literal "c" de la Ley de Bancos Cooperativos y Sociedades de Ahorro y Crédito. X) CONDICIONES GENERALES. a) El deudor faculta a que el Banco y la Superintendencia del Sistema Financiero, mediante sus delegados, verifiquen la inversión del préstamo en el destino para lo cual se le ha concedido, (EN SU CASO INCORPORAR A LA INSTITUCIÓN DE



DONDE PROVIENEN LOS FONDOS DEL OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO); y b) Mientras esté vigente el plazo de la hipoteca que garantiza el presente crédito y de conformidad a las normas dictadas por la Superintendencia del Sistema Financiero, el Banco deberá valuar el inmueble hipotecado cada \_\_\_\_\_ años; y el deudor se obliga a reintegrar el costo del mismo, a más tardar dentro de los treinta días siguientes a la fecha de efectuado. XI) **CONDICIONES ESPECIALES.** (INCORPORAR LAS CONSIGNADAS EN LA CARTA DE APROBACIÓN DEL CRÉDITO, tales como: seguros, comisiones por servicio u otras convenidas entre las partes contratantes). XII) **CADUCIDAD DEL PLAZO.** Los contratantes expresamente convienen: Que el plazo para el cumplimiento de la obligación señalado en el romano IV) de este instrumento, se tendrá por terminado, y la obligación a cargo del deudor se volverá exigible en su totalidad en cualquiera de los casos siguientes: a) Por retardo o por mora en el pago de una cuota de capital o intereses de éste o de cualquier otro crédito a cargo del deudor y a favor del Banco; b) Por el hecho de iniciarse acción Judicial Ejecutiva Mercantil o Civil contra el deudor por terceros o por el mismo Banco o por cualquier clase de acción tocante a la garantía otorgada a favor del Banco; c) Si el deudor resultare de acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia del Sistema Financiero, calificado en cualquier clase de categoría de riesgo: "A DOS", "B", "C UNO" ,"C DOS", "D UNO", "D DOS" o "E", que obligare al Banco a constituir reserva de saneamiento; d) Porque no cumpla el deudor alguna de las obligaciones y estipulaciones consignadas en esta Escritura; e) Si el deudor al llenar la solicitud del préstamo ha mentido en cuanto a la información requerida; y f) Por la no inscripción del testimonio de esta Escritura en el Registro respectivo, por causa imputable al deudor, tal como se ha otorgado. XIII) **ESTIPULACIONES JUDICIALES.** El deudor expresamente conviene que en caso de acción judicial promovida en su contra por



el Banco, se somete al domicilio de San Salvador y el Banco será depositario de los bienes que se le embarguen, sin obligación de rendir fianza, siendo a cargo del deudor todos los gastos que el Banco hiciere en el cobro o con motivo de este adeudo. XIV) DECLARACIÓN DEL NOTARIO: Yo el suscrito notario, declaro expresa e irrevocablemente, que renuncio a la facultad que me otorga el artículo Doce de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos de los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, para la presentación y retiro del o los testimonios que se expidan de conformidad a la presente Escritura, delegando para ello, en forma única y exclusiva al BANCO, comprometiéndome a que no retiraré o autorizaré a persona distinta del Banco para llevar a cabo ese trámite, exonerando de cualquier tipo de responsabilidad al Banco respecto de la inscripción del instrumento correspondiente. Asimismo declaro, estar en conocimiento del compromiso que me impone el artículo sesenta y siete de la Ley de Notariado y lo que establece la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de Comercio y de Propiedad Intelectual, especialmente lo dispuesto en sus artículos siete, ocho, y nueve, quedando sujeto a la responsabilidad que establece el artículo sesenta y dos de la Ley de Notariado y demás disposiciones legales vigentes, por los perjuicios causados por mi incumplimiento, comprometiéndome a colaborar o coadyuvar con el Banco, a solicitud de éste, para solventar cualquier tipo de observación realizada por el Centro Nacional de Registros, incluyendo la sustitución de folios o la emisión de un nuevo instrumento cuando este sea necesario, y que le expliqué al otorgante lo establecido en el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado y doscientos veinte



del Código Tributario, que para la inscripción del testimonio que extenderé de la presente Escritura, se requiere estar solvente ó autorizado, según corresponda por la Administración Tributaria. Así se expresó el compareciente a quien expliqué los efectos legales de este instrumento, y leído que se lo hube en un sólo acto, manifiesta su conformidad, ratifica su contenido y firmamos. DOY FE.

NOTA: Adecuar según sea el caso " deudora "; " deudores "; sociedad deudora"

DEPOSITADO  
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento.  
Superintendencia del Sistema Financiero.  
Fecha 31 AGO 2010