

CRÉDITO DECRECIENTE RELACIONADO CON HIPOTECA ABIERTA

NÚMERO LIBRO En la ciudad de San Salvador, a las horas y minutos del día de de dos mil.... Ante mí,, Notario, de este domicilio, comparecen por una parte (Apoderado de Sociedad de Ahorro y Crédito Apoyo Integral S.A.)....., de años de edad, (Profesión u oficio), del domicilio de, a quien conozco, portador de su Documento Único de Identidad número, quien actúa en nombre y representación, en su calidad de de la **SOCIEDAD DE AHORRO Y CRÉDITO APOYO INTEGRAL, SOCIEDAD ANÓNIMA**, que puede abreviarse **SOCIEDAD DE AHORRO Y CRÉDITO APOYO INTEGRAL, S.A. o SAC INTEGRAL, S.A.**, Sociedad de Ahorro y Crédito, del domicilio de San Salvador, con Tarjeta de Identificación Tributaria número cero seiscientos catorce- ciento cincuenta mil quinientos dos- ciento uno- cinco, denominada en este instrumento "APOYO INTEGRAL", de cuya personería doy fe de ser legítima y suficiente por haber tenido a la vista: La escritura pública de, otorgado en, a las horas y minutos del día de de, en los oficios del Notario, e inscrito en el Registro de Comercio al número del Libro de Otros Contratos Mercantiles, por medio del cual el....., en su calidad de de APOYO INTEGRAL, cuya personería aparece debidamente legitimada en dicho Poder; así como la existencia legal de APOYO INTEGRAL, nombró apoderado del mismo a y otro(s) para que conjunta o separadamente pudieran otorgar actos como el presente, y por otra parte el (los) señor (es), de años de edad,, del domicilio de, a quien en virtud de este instrumento conozco, e identifico con su Documento Único de Identidad número, portador de su Tarjeta de Identificación Tributaria Número, a quien en este acto se le denominará "EL (LA, LOS) DEUDOR (A, ES)", y ME DICE (N): **CRÉDITO DECRECIENTE**: Continúa presente el (la, los) señor(a, es)....., de generales antes dichas, a quien(es) en lo sucesivo se (les) denominará "EL (LA, LOS) DEUDOR(A, ES)", y ME DICE(N): **I) NATURALEZA DEL CONTRATO Y MONTO DEL PRÉSTAMO.** Que en este acto recibe en su propio beneficio a título de mutuo de **APOYO INTEGRAL**, la suma de**DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.** **II) DESTINO DEL PRÉSTAMO.** El deudor(a, es) se obliga(n) a invertir la suma mutuada en **III) ORIGEN DE LOS FONDOS.** El préstamo es otorgado con fondos propios de APOYO INTEGRAL, (o según se establezca en la carta de aprobación). **IV) TASA DE INTERÉS NOMINAL Y RECARGO POR MORA.**

a) La suma prestada devengará el interés nominal del POR CIENTO -.....-%- (EN LETRAS MAYÚSCULAS Y EN NÚMEROS) anual sobre saldos, ajustable y pagadero mensualmente; revisable a opción de APOYO INTEGRAL; manteniendo un diferencial máximo de hasta puntos porcentuales con relación a la Tasa Única de Referencia publicada por APOYO INTEGRAL, que en la actualidad es del por ciento. En cumplimiento a lo establecido en el artículo sesenta y seis de la Ley de Bancos y únicamente para efectos informativos, se hace constar: QUE LA TASA DE INTERÉS EFECTIVA ANUALIZADA APLICABLE A ESTA OPERACIÓN ES DEL-%- (EN LETRAS MAYÚSCULAS Y EN NÚMEROS). La comunicación privada por escrito hecha al deudor, por APOYO INTEGRAL, en cualquier momento, de la tasa, con relación al diferencial establecido; o la publicación en dos periódicos de circulación nacional de la Tasa de Referencia Única, y de la tasa de interés hecha pública por APOYO INTEGRAL mensualmente o cada vez que se modifique, se tendrá por notificación de los ajustes de dicha tasa, y que al (la, los) deudor(a, es) acepta(n) expresamente en este acto. La tasa de interés anual mencionada se aplicará únicamente por los saldos insolutos durante el tiempo que tales saldos estuvieren pendientes, sin que APOYO INTEGRAL pueda cobrar intereses que aun no han sido devengados. No se cobrarán intereses sobre intereses devengados y no pagados.

b) La mora en el pago de capital o intereses, hará incurrir al deudor en el pago de un interés penal del diez por ciento anual sobre los saldos en mora, adicionales al interés normal aplicado vigente a la fecha de la mora, sin que ello signifique prórroga del plazo, y sin perjuicio de los demás efectos legales de la mora; c) El interés moratorio estará también sujeto a modificaciones que APOYO INTEGRAL acuerde, siguiendo el mismo procedimiento antes expresado, lo cual el deudor acepta expresamente y se obliga a pagar la nueva cuota que resultare de las modificaciones ya relacionadas, sin variar el plazo originalmente convenido. Los ajustes y variabilidad del interés convenido, se probarán con las certificaciones que APOYO INTEGRAL extienda, de conformidad al Artículo un mil ciento trece del Código de Comercio y demás disposiciones legales aplicables; **V) PLAZO.** El (la, los) deudor(a, es), se obliga(n) a pagar la suma mutuada en el plazo de años, contados a partir de esta fecha. **VI) FORMA DE PAGO.** El (la, los) deudor(a, es) se obliga(n) a efectuar el pago de(n) la suma prestada por medio de cuotas mensuales, vencidas y sucesivas de DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA cada una, y una última igual al saldo a la fecha de vencimiento que comprenden capital,

intereses, y las comisiones y seguros, según tarifario vigente siguientes: **(DETALLAR COMISIONES SEGÚN CARTA DE COMUNICACIÓN DE CREDITO, A EXCEPCION DE LA COMISION POR REVISION LEGAL)**, así como el Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y a la Prestación de Servicios sobre los seguros y comisiones cuando fuere aplicable, las cuales podrán variar según varíe la tasa de interés activa o las primas de los seguros contratados, pagaderas los días (fecha del instrumento o según lo que establezca la carta de aprobación) de cada uno de los meses comprendidos en el plazo; y el saldo, si lo hubiere, al vencimiento. 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. 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 a APOYO INTEGRAL para incrementar el valor de la misma, de manera que sea cubierto el pago de la nueva prima. **VII) LUGAR E IMPUTACIÓN DE PAGOS.** Todo pago se hará en moneda de curso legal, en la oficina principal de APOYO INTEGRAL, ubicada en la ciudad de San Salvador, o en cualquiera de sus Agencias, y se imputará preferentemente a los intereses y el saldo, si lo hubiere, al capital. Queda entendido entre las partes que cuando la fecha de pago coincida con día no hábil, ésta se prórroga al día hábil siguiente. **VIII) CADUCIDAD DEL PLAZO.** El plazo concedido en este instrumento caducará y la deuda se hará exigible en su totalidad, inmediatamente, con sus respectivos intereses, como si fuere una obligación de plazo vencido, en los casos siguientes: a) Por falta de pago de una cuota de éste o de cualquier otro crédito a cargo del (la, los) deudor(a, es) y a favor de APOYO INTEGRAL; b) Por incumplimiento por parte del (la, los) deudor(a, es), de cualesquiera de las obligaciones que ha(n) contraído por medio de este instrumento o incurra(n) en causal de caducidad de plazo de cualquiera de las obligaciones garantizadas; c) Por acción Judicial contra el (la, los) deudor(a, es), y codeudor(a, es) solidario(s), iniciada por terceros o por el mismo APOYO INTEGRAL; d) Si el (la, los) deudor (a, es) invirtiere(n) parte o la totalidad del préstamo en fines distintos a los estipulados en este instrumento; e) Si el (la, los) deudor(a, es) es (son) calificado(a, dos) dentro de una categoría diferente de activos de riesgo, de conformidad a las disposiciones emitidas por la Superintendencia del Sistema Financiero a ese respecto, que obligare a APOYO INTEGRAL o a cualquier otra institución del Sistema Financiero a

constituir reservas; **IX) OBLIGACIONES GENERALES.** El (la, los) deudor(a, es), se obliga(n): a) A pagar la nueva cuota que resultare de las modificaciones realizadas a la tasa de referencia publicada por APOYO INTEGRAL que en la actualidad es del,%- (EN LETRAS MAYÚSCULAS Y EN NÚMEROS), sin variar el plazo originalmente convenido. b) A proporcionar cualquier clase de información de este crédito o de sus garantías y especialmente información financiera, debidamente auditada, cuando APOYO INTEGRAL se lo solicite; c) A permitir que APOYO INTEGRAL y la Superintendencia del Sistema Financiero, comprueben que el destino de los fondos ha sido cumplido. d) A permitir que APOYO INTEGRAL ejerza los controles que juzgue conveniente, para asegurarse que los fondos de éste crédito se invertirán en los fines que se han indicado. e) Aún cuando el crédito presente adelanto de capital, el deudor se obliga a continuar cancelando los intereses en la fecha de pago estipulada; f) En caso de mora el deudor se obliga a pagar a APOYO INTEGRAL en concepto de recargo por gestión de recuperación de mora, el porcentaje que APOYO INTEGRAL indique para entonces, sobre el monto en mora recuperado, publicado conforme lo establece la Ley; g) Los deudores autorizan a **APOYO INTEGRAL**, para que investigue y analice su comportamiento y récord de crédito, con las personas naturales y jurídicas que estime pertinentes, incluyendo aquellas que supervisan a las instituciones financieras y las que recolectan, registran, procesan y distribuyen datos referentes al comportamiento crediticio de las personas naturales y jurídicas.- Los deudores además autoriza a **APOYO INTEGRAL**, para que pueda reportar y girar informes de su comportamiento y récord de crédito a las entidades que supervisan a las instituciones financieras y a todas aquellas dedicadas al tratamiento de datos crediticios y personales.- Por último los deudores autorizan a **APOYO INTEGRAL** para que pueda incluir y actualizar en su base de datos cualquier información adicional que le sea solicitada durante la vigencia de este crédito. **X) CONDICIONES ESPECIALES.** El (la, los) deudor(a, es) se somete(n) expresamente a las condiciones especiales siguientes: a) Autoriza(n) a APOYO INTEGRAL para que de no haber sido canceladas previamente las comisiones publicadas y estipuladas en la carta de aprobación o cualquier tipo de comisión, éstas sean retenidas del desembolso; b) Se obliga a cancelar en este acto las comisiones siguientes:(SOLAMENTE ENUNCIARLAS, NO ES NECESARIO DETALLAR CANTIDADES), más el impuesto a la transferencia de bienes muebles y a la prestación de servicios correspondiente a cada una de ellas; c) El deudor(a, es) y codeudor(a, es) solidario(s) han

firmado Orden(es) Irrevocable(s) de Descuento a favor APOYO INTEGRAL; (CUANDO ASI LO ESTABLEZCA LA CARTA DE COMUNICACIÓN); d) COMISIONES Y RECARGOS: El (la) (los) deudor(a)(es) acepta y se obliga expresamente a pagar las comisiones y recargos aplicables a este crédito, detalladas en anexo entregado al cliente en cumplimiento a la Ley, y que forma parte integrante del presente contrato. **(relacionar cualquier otra condición que aparezca en la carta de aprobación del crédito y en caso de ser Sociedad agregar las tres condiciones que aparecen en Anexo 2 al final del modelo).** **XI) GARANTÍAS:** a) CODEUDOR (A, ES, AS) SOLIDARIO(A, AS) HIPOTECARIO(A, RIOS): Ha(n) estado presente(s) desde el inicio de este instrumento el (los) señor(es), deaños de edad, (profesión u oficio), del domicilio de, Departamento de, a quien(es) no conozco pero identifico por medio de su(s) Documento Único de Identidad número portador(es) de su Tarjeta de Identificación Tributaria número; Y ME DICE(N): Que está(n) enterado(a, das) de las obligaciones contraídas en este instrumento por el (la, los) deudor (a, res); y para garantizar las obligaciones por el (ella, ellos) contraídas, especialmente la de pago se constituye(n) a favor del APOYO INTEGRAL, CODEUDOR(A, RES) SOLIDARIO(A, RIOS) del (la, los) señor(a, res).....en los mismos términos, pactos y condiciones a los que se ha(n) sometido el (la, los) deudor(a, res); b) HIPOTECARIA: El presente crédito queda garantizado con la PRIMERA HIPOTECA ABIERTA constituida (RELACIONAR LUGAR Y FECHA DE OOTRGAMIENTO DE LA ESCRITURA, ASIMISMO RELACIONAR MATRICULA Y REGISTRO EN EL QUE SE ENCUENTRA INSCRITA LA HIPOTECA). c) CONTRATACIÓN DE SEGURO: En garantía de la presente obligación el (la, los) deudor(a, es), contrata(n) Póliza de Seguro de Vida para pago de deudas, nombrando beneficiario irrevocable a APOYO INTEGRAL, suscritas con la sociedad aseguradora que APOYO INTEGRAL designe. d) ORDEN IRREVOCABLE DE DESCUENTO: (CUANDO LO ESTABLEZCA LA CARTA DE COMUNICACIÓN) El (la, los) deudor(a, es) ha(n) firmado Orden(es) Irrevocable(s) de Descuento a favor de APOYO INTEGRAL y aceptada porpara que le sean descontadas de su sueldo, las cuotas de amortización correspondientes al presente crédito. (ver variante al final del modelo); e) Si hay otra garantía distinta a la descrita debe consultar anexos. **DECLARACIONES FINALES.** a) **DECLARACIÓN JURADA CUMPLIMIENTO DE LEY DE LAVADO DE DINERO Y DE ACTIVOS:** Nosotros _____, en calidad de deudores, **BAJO JURAMENTO** manifestamos que durante la vigencia del presente crédito nos obligamos a

cumplir con las disposiciones pertinentes de la Ley contra el Lavado de Dinero y de Activos, su Reglamento y el Instructivo emitido por la Fiscalía General de la República, brindándole a APOYO INTEGRAL toda la información y colaboración necesaria.- APOYO INTEGRAL se reserva el derecho de negarse a prestar los servicios aquí contratados si considera que la operación a realizarse no cumple con alguno de los requerimientos o disposiciones de la mencionada Ley, el Reglamento, su Instructivo o si considera que la operación es de carácter irregular.- Así mismo los deudores manifiesta que el destino de los fondos del presente crédito no serán utilizados para operaciones relacionados con hechos o actividades criminales relacionadas con el narcotráfico y otros delitos que sean o no conexos con éste, o con el lavado de dinero y otros activos y que contravengan las leyes y reglamentos respectivos.- Agrega además los deudores que la procedencia de los fondos con los que se estará pagando el presente crédito, provienen de actividades lícitas, los cuales en forma inmediata tienen su origen en sus actividades comerciales y profesionales, por consiguiente dichos fondos no se encuentran relacionados con hechos o actividades criminales relacionadas con delitos o situaciones que vayan en contra de las Leyes.- Por último manifiestan los comparecientes que la anterior declaración es verdadera y que conoce la responsabilidad civil y penal en que puede incurrir por existir falsedad en la misma. **b) SOMETIMIENTO ESPECIAL:** Los comparecientes acuerdan de manera especial someterse a las disposiciones de la Ley de Bancos en lo que fuere pertinente y a las demás Leyes vigentes que regulen este tipo de contratos; así como a los anexos del presente contrato, que forman parte integrante del mismo. **c) DOMICILIO ESPECIAL Y GASTOS.** Para todos los efectos de las garantías y obligaciones que por este instrumento constituye(n) y contrae(n) el deudor (a, es), y Codeudor(a, es) Solidario(a, os), en razón de los actos celebrados en este instrumento, voluntariamente acuerdan someterse a la competencia de los Tribunales de la ciudad de APOYO INTEGRAL será depositario de los bienes que se embarguen, sin obligación de rendir fianza, pero responderá por los deterioros que éstos sufran en la medida indicada por la Ley, siendo de cargo del (la, los) deudor(a, es) y codeudor(a, es) solidario (a, os) las costas procesales que sean determinadas conforme a las reglas generales del derecho común, así como los gastos de esta escritura y cancelación en su caso, y cualquier otro en que APOYO INTEGRAL incurriere en el cobro del préstamo concedido, inclusive los gastos personales siempre y cuando se justifique por medio de prueba contable. c) El (los) otorgante(s) del presente

instrumento Señor(es) _____, _____ designa(n) como Apoderado Especial para oír notificaciones a APOYO INTEGRAL, facultades que serán ejercidas por la persona natural que éste designe, respecto de la inscripción de los instrumentos sujetos a Registro, facultándolo además, para interponer cualquier Recurso que de acuerdo a 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 tengan derecho a ejercer. d) El suscrito Notario por este medio 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 del testimonio que se extienda de la presente escritura matriz, en forma única y exclusiva a APOYO INTEGRAL, comprometiéndome a que no autorizaré a persona distinta de APOYO INTEGRAL, para llevar a cabo este trámite, exonerando al mismo de cualquier tipo de responsabilidad, respecto de la inscripción de los instrumentos correspondientes. 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. Por todo lo anterior, me comprometo a colaborar o coadyuvar con APOYO INTEGRAL, a solicitud de éste, para solventar cualquier tipo de observación realizada por el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas respectivo, incluyendo la sustitución de folios o la emisión de un nuevo instrumento cuando este sea necesario. Así se expresó(aron) el (los) compareciente(s) a quien(es) expliqué los efectos legales de esta escritura; y leído que le(s) fue por mí todo lo escrito íntegramente, en un sólo acto sin interrupción, ratifica(n) su contenido al que nos comprometemos a cumplir las partes y firma(n) conmigo. **DOY FE.**

ANEXO I

El modelo del presente contrato de Crédito Decreciente relacionado con Hipoteca Abierta ha sido depositado en la Superintendencia de Sistema Financiero en fecha seis de enero de dos mil nueve, en cumplimiento a lo establecido en los arts. 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su reglamento.

VARIANTE PARA CREDITO DECRECIENTE:

Cuando sean varios deudores los que han firmado órdenes irrevocables de descuento aceptadas por el empleador, a favor de APOYO INTEGRAL deberá redactarse así:

ÓRDENES IRREVOCABLES DE DESCUENTO. El (la) Señor(a)ha firmado Orden Irrevocable de Descuento a favor de APOYO INTEGRAL y aceptada por para que le sea descontada de su sueldo la cantidad de DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, Y el (la) Señor(a), ha firmado Orden Irrevocable de Descuento a favor de APOYO INTEGRAL y aceptada por, para que le sea descontada de su sueldo la cantidad de DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, completando así la cuota de amortización correspondiente al presente crédito.

ANEXO II EN CASO DE QUE LA DEUDORA SEA SOCIEDAD SE ADICIONARÁN LAS DOS CONDICIONES ESPECIALES SIGUIENTES:

h) La sociedad deudora se obliga a notificar durante la vigencia del presente crédito, en un plazo no mayor de cinco días a partir de su ocurrencia, cualquier disminución en su patrimonio. APOYO INTEGRAL y la sociedad deudora declaran estar en pleno conocimiento, que el presente crédito ha sido otorgado considerando la estructura accionaria directa e indirecta que ejerce actualmente el control de la sociedad deudora, así como su patrimonio, endeudamiento y capacidad de pago, por lo que cualquier cambio que afecte las condiciones de evaluación, constituirá causal de caducidad del plazo, haciéndose exigible el saldo total de la obligación como de plazo vencido, previo el análisis de riesgo correspondientes. i) La Sociedad deudora se obliga durante la vigencia del presente crédito a presentar a APOYO INTEGRAL en un plazo no mayor de treinta días, los cambios en la titularidad de las participaciones sociales de su patrimonio, así como los cambios en los Órganos de Administración de la misma. j) Llevar al día un buen sistema de contabilidad así como



Sociedad de Ahorro y Crédito Apoyo Integral, S. A.

también los registros extra contables que permitan la obtención oportuna de datos fehacientes sobre las operaciones y resultados de la Sociedad Deudora.