



Superintendencia del Sistema Financiero

No. DS - DAJ - 6338

San Salvador, 18 de marzo de 2014

Doctor
Gabriel Isaac Schor
Presidente
Banco Procredit, S.A.
Presente.



Señor Presidente:

Nos referimos a carta de fecha 31 de enero del corriente año, suscrita por el Lic. Benedikt Hoffmann, Gerente General de ese Banco, mediante la cual nos remitió impresos y al correo electrónico depositodecontratos@ssf.gob.sv el **Modelo de Hipoteca Abierta**, juntamente con otros modelos que ese Banco utilizará con sus clientes, en atención a observaciones comunicadas en nuestra carta No. DAJ-AL 1143, de fecha 16 de enero del 2014, en virtud de los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento.

Sobre el particular, luego de efectuar la revisión del proyecto en referencia conjuntamente con la Defensoría del Consumidor, en virtud de la Ley y Reglamento antes citados, le comunicamos que se tiene por depositado el modelo antes relacionado, cuya copia de la versión final le 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 ese Banco, es preciso que en dicho documento figure una leyenda que indique la fecha de su depósito en esta Superintendencia; asimismo, les manifestamos que cualquier modificación al aludido modelo deberá ser previamente autorizada por esta Institución para su posterior depósito y, de conformidad a lo estipulado en el Art. 12 del Reglamento de la Ley de Protección al Consumidor, deberá ser el Representante Legal de esa entidad bancaria quien solicite el depósito correspondiente.

Atentamente,


Víctor Antonio Ramírez Najarro
Superintendente



C.C.: Licda. Yanci Guadalupe Urbina González, Presidenta de la Defensoría del Consumidor.



DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección Consumidor y 12 de su Reglamento. Superintendencia del Sistema Financiero.
Fecha 18 MAR. 2014

NUMERO.....- En la ciudad de , a las horas del día..... de de dos mil- Ante mí,, Notario, del domicilio de San Salvador, COMPARECE: El señor quien es deaños de edad,, del domicilio de, Departamento de, persona a quien no conozco pero identifico por medio de su Documento Único de Identidad número; con Número de Identificación Tributaria, a quien en adelante se denominará "el (la) (los) hipotecante (s)"; Y ME DICE: I) Que en este acto constituye PRIMERA HIPOTECA, en forma ABIERTA, de acuerdo con el artículo un mil quinientos cincuenta y cuatro del Código de Comercio, a favor del BANCO PROCREDIT, SOCIEDAD ANONIMA, Institución Bancaria del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce- ciento setenta mil trescientos noventa y cinco- ciento siete- nueve, que en adelante se llamará "el Banco", sobre un inmueble de su propiedad ubicado en(descripción del inmueble y extensión superficial) inscrito a su favor, bajo la matrícula del Registro II) Que la HIPOTECA ABIERTA que hoy constituye el(la)(los) hipotecante(s), es por el plazo de AÑOS, a partir de este día, hasta por la suma de DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, y servirá para garantizar al Banco el pago y exacto cumplimiento de las obligaciones que a favor del Banco contraiga el (la)(los) hipotecante(s) ya sea como deudor, obligado principal, fiador solidario, codeudor solidario o en subsidio de otras personas, de créditos personales y a la producción, préstamos mercantiles y descuentos, apertura de créditos y en general para garantizar toda clase de operaciones que contemple el Código de Comercio. Las obligaciones todas a las que se refiere esta cláusula serán las que el (la) (los) hipotecante (s) y contraiga(n) dentro del plazo que vence el, y hasta por un monto de DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, aceptando expresamente el (la) (los) hipotecante(s) que aún transcurrida la fecha últimamente citada, no se otorgará la cancelación de esta hipoteca abierta, mientras exista saldo pendiente de pago a su cargo y a favor del Banco, por cualquier concepto originado o derivado de las obligaciones a que se refiere esta cláusula. En la hipoteca constituida quedan comprendidas las construcciones, anexidades y mejoras presentes y futuras, y para el caso de ejecución el (la) (los) hipotecante(s) valúa(n) el inmueble hipotecado en la cantidad total de DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, sirviendo de base en caso de remate, las dos terceras

"El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha en cumplimiento a los artículos 22 de la ley de Protección al Consumidor y 12 de su reglamento."



MODELO DE HIPOTECA ABIERTA

partes de dicha cantidad, valúo cuyos efectos legales le explicó el(la) suscrito(a) Notario. III) Es expresamente convenido que el Banco podrá aceptar o rechazar con absoluta libertad, las operaciones que proponga el (la) (los) hipotecante(s). IV) En todas las Escrituras Públicas y documentos que se otorguen relativos a operaciones comprendidas y garantizadas con la presente Hipoteca Abierta, deberá citarse este gravamen. V) El plazo de las obligaciones que contraiga el (la) (los) hipotecante(s), caducarán y el Banco podrá exigir el pago de las mismas en cualquiera de los siguientes casos: a) por falta de pago de una o más cuotas de capital o de intereses de los créditos que se le concedan al (la) (los) hipotecante(s); b) por incumplimiento de cualquiera de las obligaciones estipuladas en este contrato; c) por embargo recaído en bienes del (la) (los) hipotecante(s), siempre que afecte su capacidad de pago; d) cuando el (la) (los) hipotecante(s) dejare(n) transcurrir un mes sin dar aviso al Banco de los deterioros sufridos en el inmueble hipotecado y de cualquier hecho susceptible de disminuir su valor, de perturbar su posesión o de comprometer su dominio; e) cuando el (la) (los) hipotecante(s) hubiere(n) ocultado cualquier causa de resolución o de rescisión de sus derechos o de cualquier gravamen del inmueble hipotecado, con perjuicio de los derechos del Banco; f) si el (la) (los) hipotecante (s), grava(n) o hipoteca(n) el inmueble que da en garantía hipotecaria o si constituyere sobre él cualquier otro derecho a favor de terceros, sin previo acuerdo suscrito entre el (la) (los) hipotecante(s) y El Banco; g) por las desmejoras, deterioros y depreciación del inmueble hipotecado, causados por la naturaleza o por terceras personas, al grado que no cubra satisfactoriamente las obligaciones crediticias que quedarán amparadas y garantizadas con la presente hipoteca, conforme a dictamen de peritos nombrados por el Banco; y h) porque no se inscriba en el respectivo registro el Testimonio de esta escritura por cualquier motivo, por causa imputable al (la) (los) hipotecante(s). VI) El (la) (los) hipotecante(s) se obliga(n) a proporcionar al Banco, la escritura de propiedad del inmueble que hipoteca(n) y cualquier otro documento necesario para gestionar en el respectivo registro la inscripción del gravamen hipotecario que se constituye. VII) Para los efectos judiciales y extrajudiciales de este contrato el (la) (los) hipotecante(s) señala(n) como domicilio especial el de, se somete(n) expresamente a los tribunales de y en su procedimiento a lo establecido en la Ley de Bancos, y en caso de promoverse juicio ejecutivo como consecuencia de los créditos que garantiza la hipoteca abierta constituida, el Banco será depositario de los bienes que se le embarguen, relevándolo de la obligación de rendir fianza para ejercer su cargo, pero responderá por los deterioros que estos sufran, siendo por cuenta del (la) (los) hipotecante los gastos y honorarios de esta escritura, los de su inscripción oportuna y

"El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha -----

----- en cumplimiento a los artículos 22 de la ley de Protección al Consumidor y 12 de su reglamento."



Banco ProCredit

MODELO DE HIPOTECA ABIERTA

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

18 MAR. 2014

Fecha

cancelación en el Registro respectivo. VIII) El(los) hipotecantes podrá(n) presentar cualquier reclamo o consulta en contra los actos o acciones provocados por este contrato, de conformidad a lo establecido en el artículo diecinueve literal k de la ley de Protección al Consumidor, para lo cual, se deberá de presentar en el área de atención al cliente, en cualquiera de la diferentes agencias de Banco ProCredit situadas a nivel nacional, debiendo de completar el formulario de gestión de reclamos o denuncias, el cual será proporcionado por el Banco, y en caso de ser posible, agregará a dicho formulario la documentación con la que ampara su reclamo, obligándose el Banco a emitir una respuesta al reclamo o consulta presentado en un plazo máximo de tres días hábiles. IX) CLÁUSULA ESPECIAL: Para los efectos registrales de este contrato, los otorgantes del presente instrumento que contiene los actos jurídicos expresados, señores _____, _____ y el(la) suscrito(a) Notario _____ designan expresa y únicamente como Apoderado Especial para oír notificaciones a las personas designadas para ello, por Banco ProCredit, S.A., así como para la inscripción y retiro de los instrumentos sujetos a Registro de acuerdo a la **LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRAMITE Y REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y PROPIEDAD INTELECTUAL**. Yo el(la) suscrito(a) Notario hago constar que de manera expresa e irrevocable renuncio a la facultad de retirar o de autorizar a otra persona para que retire del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles o de Comercio correspondiente el presente instrumento debidamente inscrito, opción que me concede el artículo doce de la **LEY DE PROCEDIMIENTOS UNIFORMES PARA LA PRESENTACIÓN, TRAMITE Y REGISTRO O DEPOSITO DE INSTRUMENTOS EN LOS REGISTROS DE LA PROPIEDAD RAÍZ E HIPOTECAS, SOCIAL DE INMUEBLES, DE COMERCIO Y PROPIEDAD INTELECTUAL**. DOY FE: a) que advertí al (la, los, las) compareciente(s) de la obligación que tiene(n) de estar solvente(s) de pago de sus impuestos respectivos para la inscripción de esta escritura en el Registro correspondiente, de conformidad a lo que dispone el artículo treinta y nueve de la Ley de Notariado; y b) Que para la inscripción de este instrumento en el Registro correspondiente, de conformidad al artículo doscientos veinte del Código Tributario se requiere estar solvente o autorizado, según corresponda, por la Administración Tributaria. Así se expresó el (la) (los) compareciente(s), a quien(es) expliqué, los efectos legales del presente instrumento, y leído que le hube lo escrito íntegramente, en un solo acto, sin interrupción, manifiesta(n) su conformidad, ratifica(n) su contenido y firmamos.- DOY FE.-

"El modelo de este contrato fue depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha _____
 _____ en cumplimiento a los artículos 22 de la ley de Protección al Consumidor y 12 de su reglamento."

DEPOSITADO
En virtud de los Arts. 22 de la Ley de Protección al
Consumidor y 12 de su Reglamento.
Superintendencia del Sistema Financiero.
Fecha 18 MAR. 2014