

NUMERO _____.- LIBRO _____.- En la ciudad de San Salvador, a las _____ horas del día _____ de _____ del dos mil cinco. Ante mí, _____, Notario, de este domicilio, comparece _____, de _____ años de edad, (ocupación), del domicilio de _____, departamento de _____, a quien hoy conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número _____, con Número de Identificación Tributaria _____; a quien en adelante se le llamará “EL DEUDOR” y ME DICE: I)

CUANTIA: Que en esta fecha ha recibido en calidad de mutuo de parte del **INSTITUTO DE PREVISION SOCIAL DE LA FUERZA ARMADA**, Institución Autónoma de Derecho Público, de Crédito con Peralidad jurídica y Recursos propios, de este domicilio y del de Santa Tecla, Departamento de La Libertad, Número de Identificación Tributaria cero seiscientos catorce-doscientos mil doscientos setenta y ocho cero cero tres-tres, que en adelante se denominará “**EL INSTITUTO**”, la cantidad de _____ **DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA**, cantidad que el deudor ha recibido a su entera satisfacción en este acto.

II) PLAZO: Se obliga a pagar dicha suma en el plazo de _____ **AÑOS**, contados a partir de esta fecha. **III) INTERESES:** Reconocerá sobre la suma mutuada el interés del _____ por ciento anual sobre saldos. Queda convenido que el Instituto no cobrará intereses que aún no hayan sido devengados; tampoco se cobrarán intereses sobre intereses devengados y no pagados. La tasa de interés pactada ser modificada por el Instituto como consecuencia del incremento de las tasas de interés del mercado financiero y en cualquier otro caso en que varíe para el Instituto el costo financiero de sus recursos. Cualquier modificación del interés surtirá efecto a partir de la fecha en que el Consejo Directivo del Instituto lo apruebe. En caso de mora, sin perjuicio de la acción ejecutiva correspondiente, el interés sufrirá un recargo del dos por ciento anual en concepto de intereses moratorios, el cual se calculará y pagará sobre el capital vencido y no sobre el saldo total

“El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha treinta de mayo del dos mil seis, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento”.

de la deuda. **IV) FORMA DE PAGO:** El deudor amortizará su obligación por medio de _____ **CUOTAS,** mensuales, vencidas y sucesivas de _____ **DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA** cada una, que comprenden capital e intereses, seguro de daños y seguro decreciente, las cuales podrán variar al igual que varíe la tasa de interés del crédito. **V) LUGAR E IMPUTACION DE PAGOS:** Todo pago se hará en moneda de curso legal, en las oficinas del Instituto ubicadas en San Salvador, Santa Ana y San Miguel y se imputará preferentemente a intereses y el saldo si lo hubiere, al capital. **VI) FECHA DE PAGO:** El plazo para efectuar las amortizaciones pactadas en el presente contrato, se contará a partir de la fecha de la presente escritura. **VII) DESTINO:** El deudor utilizará la cantidad recibida para _____.- **VIII) CADUCIDAD DEL PLAZO:** El plazo concedido caducará y la obligación se hará exigible en su totalidad en cualquiera de los siguientes casos: a) por el incumplimiento de parte del deudor a alguna de las cláusulas de este instrumento; b) por la mora en el pago de una cuota de este o de cualquier otro crédito que el deudor tenga con el Instituto; c) por ejecución promovida contra el deudor por terceros o el mismo Instituto, por deuda distinta a la presente; d) por enajenarse o gravarse el inmueble dado en garantía sin el previo acuerdo escrito entre el deudor y el Instituto; e) por destinarse el crédito a un fin distinto para el que fue concedido; f) por la negativa del Registro respectivo de inscribir esta escritura tal como se ha otorgado por causas imputables al deudor; g) Cuando el deudor deje transcurrir un mes sin dar aviso al Instituto de los deterioros sufridos por el inmueble dado en garantía y de cualquier hecho susceptible de disminuir su valor, de perturbar su posesión o de comprometer su dominio; h) Cuando el deudor hubiere ocultado cualquier causa de resolución o de rescisión de sus derechos o de cualquier gravamen del inmueble dado en garantía en perjuicio de los derechos del Instituto. **IX) AUTORIZACIÓN AL PAGADOR:** El deudor por este medio autoriza al Pagador o a cualquier otro que por circunstancias especiales le pague su sueldo,

para que le descuente y pague al Instituto sin nuevo aviso, las cantidades requeridas para el cumplimiento de su obligación y serán de su cuenta los gastos en que el Instituto incurra en el cobro de la deuda, inclusive los llamados personales aunque no fuere condenado en costas. **X)**

OBLIGACIONES GENERALES: **a)** El deudor se somete a lo dispuesto en la Ley del Instituto y sus Reglamentos, y se obliga a facilitar la escritura de propiedad o cualquier otra información o documento necesario para gestionar en el Registro respectivo la inscripción del gravamen hipotecario que se constituye. **b)** El deudor ha suscrito con la Aseguradora _____, un Seguro contra Incendios y Líneas Aliadas, sobre la construcción del inmueble que se hipoteca; en consecuencia el deudor pagará la cuota mensual correspondiente a este Seguro, autorizando al Instituto para que le sea descontada dicha cuota por todo el plazo del crédito. Si dichas cuotas no fueren pagadas en las fechas correspondientes, el deudor faculta al Instituto para pagar en su nombre tales cuotas, obligándose a reembolsar las sumas pagadas por el Instituto en este concepto, un día después de su pago, devengando dichas cantidades a partir del segundo día de su pago el interés del crédito más el interés por mora. **c)** Al cumplirse las obligaciones contenidas en el presente contrato, el deudor deberá solicitar la escritura de mutuo hipotecario u otros documentos donde consten las garantías, los cuales servirán de base para el otorgamiento de las respectivas cancelaciones notariales. **d)** El uso de los fondos del presente crédito podrá ser verificado en cualquier momento por el Instituto y por la Superintendencia. **e)** El deudor ha firmado Orden Irrevocable a favor del Instituto para que de su salario o pensión mensual, le sean descontadas las cuotas del presente crédito. **f)** Serán por cuenta del deudor los pagos de derechos de registro y otros gastos de formalización que cause la presente escritura. **g)** Tan pronto el deudor tenga conocimiento de daños sufridos en las construcciones del inmueble dado en garantía, se obliga a notificarlo al Instituto dentro de las veinticuatro horas siguientes al siniestro para efectos de reclamo a la compañía aseguradora. **h)** El deudor se obliga a notificar al Instituto,

“El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del Sistema Financiero en fecha treinta de mayo del dos mil seis, en cumplimiento a lo establecido en los artículos 22 de la Ley de Protección al Consumidor y 12 de su Reglamento”.

por escrito, su cambio de empleo o domicilio si lo hubiere, durante la vigencia del presente crédito.

i) El deudor acepta expresamente en este acto que el Instituto es exclusivamente el financiador de los fondos utilizados en la adquisición, construcción o mejoras del inmueble que garantiza el presente crédito, inmueble que ha sido libremente seleccionado por el deudor; en consecuencia, el deudor sabe, conoce y comprende, por sí y por explicación que le hizo el suscrito notario, que el Instituto no tiene ni asume ninguna clase de responsabilidad en la compra o adquisición del inmueble, en cuanto a la calidad de los materiales utilizados o defectos de construcción, de cálculo, de especificaciones o de diseño, o de mano de obra utilizada o calidad de los suelos o subsuelos en donde se haya edificado; así como tampoco asume ninguna responsabilidad sobre las deudas por servicios públicos o impuestos municipales o cualquiera otra deuda que recaiga sobre el inmueble a adquirir. j) El deudor se compromete a cancelar a requerimiento del Instituto cualquier cantidad de dinero en concepto de derechos de registro que fueran necesarios para mantener vigente la presentación de la presente hipoteca que garantiza el presente crédito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas respectivo, hasta la inscripción de la misma; asimismo serán por cuenta del deudor las cancelaciones de cualquier naturaleza que posea el inmueble dado en garantía. **XI)**

GARANTIA: Para garantizar el pago de la deuda y accesorios, el deudor constituye a favor del Instituto, **PRIMERA HIPOTECA** sobre un inmueble de naturaleza _____, situado en _____, jurisdicción de _____, departamento de _____, con una extensión superficial de _____, el cual se describe a continuación: _____.

El gravamen que se constituye comprende las mejoras presentes y futuras así como las construcciones, servicios y demás anexos del inmueble gravado. **XII) DOMICILIO:** Para los efectos legales de este instrumento, el deudor señala como domicilio especial el de esta ciudad, a cuyos tribunales se somete y en su procedimiento a lo establecido en la Ley del Instituto, y será depositario de los bienes que se le embarguen, la persona que el Instituto designe, quien quedará

relevada de la obligación de rendir fianza y cuentas, siendo de cargo del deudor las costas procesales, así como los gastos de esta escritura y los de su cancelación, en su caso y cualquier otro que hiciera el Instituto en el cobro de este préstamo, inclusive los llamados gastos personales. Y yo, el Notario DOY FE: a) Que hice al otorgante la advertencia a que se refiere el Artículo TREINTA Y NUEVE de la Ley de Notariado; y b) Que el presente crédito ha sido otorgado según Resolución del Consejo Directivo del Instituto, contenida en el Acta número CD-_____, de fecha _____ del dos mil _____, que he tenido a la vista. c) Que delego expresamente en la persona que designe el Instituto 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, 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, respecto de la inscripción del instrumento correspondiente; y d) Que hice al otorgante la advertencia a que se refiere el Artículo DOSCIENTOS VEINTE del Código Tributario, que para la inscripción del presente instrumento en el Registro correspondiente, se requiere estar solvente y autorizado, según corresponda por la Administración Tributaria. Así se expresó el compareciente, a quien expliqué los efectos legales de este instrumento y leído que le hube todo lo escrito, íntegramente en un solo acto sin interrupción, ratifica su contenido y firmamos. DOY FE.-