



Nº 19433504

Departamento de San Miguel, de la capacidad superficial de **UN MIL SEISCIENTOS CINCUENTA Y DOS**

PUNTO CERO UN METROS CUADRADOS, el cual fue descrito ampliamente en la escritura antes relacionada.- Hipoteca inscrita a favor del Banco en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de la Primera Sección de Oriente, en el Sistema de Información de Registro y Catastro (SIRyC) bajo la Matricula Número: **OCHO CERO UNO CERO OCHO TRES CUATRO CERO GUIÓN CERO CERO CERO CERO CERO**, Asiento CINCO.- de hipotecas de este Departamento.- Dicha hipoteca abierta serviría para garantizar al Banco el pago y exacto cumplimiento de toda clase de créditos así como toda clase de las obligaciones que a favor del banco contrajera el hipotecante por sí, con otro u otros, mancomunada o solidariamente, inclusive créditos a la producción, préstamos mercantiles y demás operaciones de crédito y bajo todas las otras condiciones allí estipuladas, ya sea como deudor principal, obligado principal, fiador o como codeudor solidario de créditos a la producción, préstamos mercantiles, descuentos, aperturas de créditos y en general para garantizar toda clase de operaciones de créditos y bancarias que contempla la ley. Hipoteca que fue ampliada según Escritura Publica otorgada en esta ciudad, a las diecisiete horas del día seis de septiembre del año dos mil diez, ante los oficios notariales de JORGE ALBERTO ESCALANTE PEREZ; en cuanto a su MONTO en VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA MÁS, es decir que a partir de esa fecha está garantizando créditos hasta por la suma de CIENTO VEINTE MIL DOLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMERICA, Ampliación que se encuentra inscrita a favor del Banco en el mismo Sistema y Matricula antes relacionados en el Asiento SIETE. de hipotecas de este Departamento.- Hipoteca que fue nuevamente ampliada según Escritura Publica otorgada en esta ciudad, a las catorce horas y quince minutos del día veintinueve de noviembre del años dos mil trece, ante mis oficios notariales, en cuanto a su PLAZO en CINCO años más, contados a partir de la fecha de vencimiento del documento original, es decir que la misma vencerá el día veintinueve de abril del año dos mil treinta y tres, Ampliación que se encuentra inscrita a favor del Banco en el mismo Sistema y Matricula antes relacionados en el Asiento NUEVE, de hipotecas de este Departamento; II) MODIFICACIÓN DEL

PLAZO Y MONTO DE LA HIPOTECA ABIERTA: Que El hipotecante y el Banco, por medio de este

instrumento conviene en: **a) Ampliar el plazo de la mencionada hipoteca** en CINCO AÑOS MAS,

contados a partir de la fecha de vencimiento del documento original, es decir que la misma vencerá el día

veintinueve de abril del año dos mil treinta y ocho; y **b) Ampliar el monto de la mencionada hipoteca**

en VEINTISEIS MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA MÁS, para

totalizar CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE

AMÉRICA, de tal forma que a partir de esta fecha la hipoteca abierta garantizará todo tipo de

obligaciones a cargo del hipotecante hasta por la suma de CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS

DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA.- **III) VALUO:** Para efectos de adjudicación y remate

se valúa el inmueble hipotecado en la suma de CIENTO CUARENTA Y SEIS MIL QUINIENTOS DÓLARES

DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA; valúo cuyos efectos legales explicó el suscrito Notario al

compareciente. **IV) RATIFICACION:** Que el presente instrumento no constituye novación alguna, por lo

que todas las demás cláusulas, obligaciones, términos, pactos y condiciones del contrato original quedan

sin ninguna modificación, las que por este medio ratifican. **V) CLAUSULAS ESPECIALES:** El hipotecante

en este acto delega expresamente la facultad que le otorga 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 de

la presente escritura pública, en forma única y exclusiva en la persona que el Banco designe, obligándose

a que no retirará o autorizará a persona distinta para llevar a cabo este trámite. El hipotecante del

presente instrumento designa como Apoderado Especial para oír notificaciones a la persona que nombre

el Banco Agrícola, S.A. respecto de la inscripción de los instrumentos sujetos a Registro, facultándolo

además, para interponer cualquier Recurso que de acuerdo a 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



DOS COLONES

Nº 19433503

LIBRO NÚMERO CIENTO OCHENTA Y TRES DEL PROTOCOLO del Notario PEDRO FAUSTO ARIETA VEGA, para incorporar los Instrumentos Públicos que se otorguen ante él; se forma de QUINIENTOS folios de papel sellado correspondiente, con el sello de este Juzgado. Y se entrega bajo la razón número CUATROCIENTOS CUARENTA Y OCHO, página DOSCIENTOS VEINTISIETE, del Libro CUATRO de Registro y Entrega de Libros de Protocolos, que lleva este Juzgado.

JUZGADO PRIMERO DE LO CIVIL Y MERCANTIL; San Miguel, treinta de junio de dos mil diecisiete.-



NUMERO UNO.- LIBRO CIENTO OCHENTA Y TRES.- AMPLIACION/PRIMERA DE HIPOTECA.- En la ciudad de San Miguel, a las dieciséis horas del día treinta de Junio del año dos mil diecisiete. Ante mí: PEDRO FAUSTO ARIETA VEGA, Notario de este domicilio, se otorga el presente instrumento que contiene una MODIFICACION DE HIPOTECA ABIERTA; y el Licenciado JEOVANNY ALEXANDER PERLA ALVAREZ, de treinta y cuatro años de edad, Abogado y Notario, del domicilio de San Miguel, departamento de San Miguel, persona a quien conozco e identifico por medio de su Documento Único de Identidad número: Cero cero cero cinco dos dos uno cuatro - uno, con Número de Identificación Tributaria: Un mil doscientos diecisiete - ciento veintiún mil doscientos ochenta y dos - ciento tres - tres; quien actúa en nombre y representación como Apoderado del BANCO AGRICOLA, SOCIEDAD ANONIMA, que se abrevia BANCO AGRICOLA, S.A., Institución Bancaria, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación Tributaria: cero seiscientos catorce - trescientos diez mil ciento cincuenta y

Extendí testimonio de la Escritura No. 1
a Banco Agrícola, S.A.
el día 30 de Junio de 2017

cinco - cero cero uno - seis, que aquí se llamará "El Banco", cuya personería doy fe de ser legítima y

suficiente por haber visto: Testimonio de Escritura Pública de Poder Especial, otorgado en la ciudad de San Salvador, a las diecisiete horas con cuarenta y cinco minutos del día diecisiete de Febrero del año dos mil dieciséis, ante los oficios del Notario Francisco José Ferman Gómez, inscrito en el Registro de Comercio al Número CUARENTA Y UNO del Libro UN MIL SETECIENTOS CUARENTA Y CINCO de Otros Contratos Mercantiles, el día veintitrés de Febrero del año dos mil dieciséis, en la que consta que el Doctor Jaime Alberto Velásquez Botero, en su calidad de Director Presidente y Representante Legal de la Junta Directiva de Banco Agrícola, Sociedad Anónima, que se Abrevia Banco Agrícola, S.A., confirió al compareciente junto con otros PODER ESPECIAL, con facultades para celebrar actos y contratos como el aquí contenido, pudiendo actuar conjunta o separadamente, estando en dicha escritura plenamente establecida y comprobada la existencia legal del Banco, lo mismo que la personería del Doctor Jaime Alberto Velásquez Botero, poder que no agregaré al legajo de anexos de mi protocolo por contener facultades aún no agotadas, y por otra parte el señor OMAR JAVIER MOLINA, de cincuenta y siete años de edad, Empleado, de este domicilio, persona a quien no conozco pero identifico en legal forma por medio de su Documento Único de Identidad número: Cero un millón ochocientos treinta y cinco mil cuatrocientos noventa y seis- ocho, y Número de Identificación Tributaria: Un mil doscientos ochodiecios ochenta mil ciento sesenta- cero cero uno- uno, y quien en el curso del presente instrumento se denominará "El hipotecante", y ME DICEN: **1) RELACION DE LA HIPOTECA ABIERTA:** Que según escritura pública celebrada en esta ciudad, a las diez horas del día veintinueve de abril del dos mil ocho, ante los oficios del Notario, PEDRO ANGEL BONILLA BENAVIDES, el hipotecante constituyo Primera Hipoteca en forma Abierta a favor del BANCO AGRICOLA, SOCIEDAD ANÓNIMA, hasta por un monto de CIEN MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA, para el plazo de VEINTE AÑOS, con vencimiento el día veintinueve de abril del año dos mil veintiocho, y recae sobre: Un inmueble de naturaleza urbano, situado en Barrio San Antonio, del municipio de Lolotique, de la Jurisdicción, Distrito y



Nº 19433505

derecho a ejercer. El modelo del presente contrato ha sido depositado en la Superintendencia del

Sistema Financiero en fecha dos de Enero de dos mil siete en cumplimiento a lo establecido en los artículos veintidós de la Ley de Protección al Consumidor y doce de su Reglamento. VI) CAUSALES DE

CADUCIDAD DEL PLAZO: Además de las causales de caducidad del plazo contenidas en la escritura pública

de primera hipoteca abierta antes relacionada, será también causal de caducidad del plazo de las

obligaciones amparadas con dicha garantía la siguiente: en el caso que la presente escritura no pueda ser

inscrita en el Registro de la Propiedad correspondiente, por causa imputable al hipotecante ó al mismo

registro público/ por la existencia de presentaciones o inscripciones de embargos, o por cualquier otra

razón, como en el caso de que existan observaciones hechas por el Registro Público respectivo y estas no

sean subsanadas en el plazo y forma 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, se tendrá por vencido el plazo

del crédito u obligaciones crediticias amparadas con la garantía contenida en el presente instrumento, las

cuales se volverán exigibles inmediatamente y en su totalidad; no obstante lo anterior, El hipotecante se

obliga a otorgar los documentos que sean necesarios para tales efectos ó para corregir los respectivos

problemas. VII) HONORARIOS Y GASTOS: Serán por cuenta del hipotecante todos los gastos, tales como

registrales ó impositivos, y los honorarios de este instrumento. Es entendido que todos los gastos en que

el Banco tenga que incurrir, por causas imputables al hipotecante, serán asumidos por éste, para efectos

de inscripción y/o cancelación de la presente garantía real en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas,

Registro Social respectivo o Registro de Comercio, tales como derechos de registro, sustituciones de

folios, certificaciones extractadas o literales, nuevas anotaciones preventivas, cancelaciones de cualquier

naturaleza, de conformidad a la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y

Registro ó 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; quedando entendido que la

1 anterior enumeración no es de carácter taxativa sino ejemplificativa, así como cualquier otro acto o gasto
2 que, a juicio del Banco, se considere necesario para cumplir con el fin antes indicado, para lo cual El
3 hipotecante autoriza al Banco para que éste pueda cargar en cualquiera de sus cuentas corrientes y/o de
4 ahorros ó en cualquier clase de depósito de dinero aperturado con el Banco, los gastos efectuados en tal
5 concepto, lo cual acepta El hipotecante previa y expresamente en éste acto, durante todo el plazo de la
6 presente hipoteca, en los términos que más adelante se expresan. Así también, serán por cuenta del
7 hipotecante, los honorarios y gastos para la cancelación de este instrumento, así como también los
8 impuestos ó tributos de los documentos que deban otorgarse como consecuencia del presente
9 instrumento y cuantos otros hiciere el Banco en el cobro de esta deuda, inclusive las costas procesales y
10 personales si hubiere condena judicial ó si El hipotecante aceptare por escrito el valor de dichas costas en
11 caso llegare a un arreglo extrajudicial de pago con el banco aún antes de la sentencia definitiva. El
12 hipotecante autoriza al Banco para que, en el cumplimiento de las obligaciones contenidas en este
13 instrumento, si éste así lo dispone, cargue en su cuenta de ahorro número: **uno ocho uno cero cuatro**
14 **nueve tres nueve cinco cero;** ó cualquier otra cuenta de depósitos que El hipotecante tenga abierta
15 con el Banco, la respectiva cantidad de dinero necesaria ó conducente para el pago de los derechos
16 registrales o gastos que permitan la inscripción del presente gravamen. VIII) DECLARACIÓN NOTARIAL: El
17 Suscrito Notario Declara que: a) por medio de la presente delegan expresamente la facultad que le otorga
18 el artículo doce de la Ley de Procedimientos Uniformes para la Presentación, Trámite y Registro o
19 Depósito de Instrumentos en los Registros de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Social de Inmuebles, de
20 Comercio y de Propiedad Intelectual; para la presentación y retiro de la presente escritura pública en
21 forma única y exclusiva en la persona que designe el Banco Agrícola, S.A., comprometiéndose a que no
22 retirará o autorizará a persona distinta para llevar a cabo este trámite, a quien exonera de cualquier tipo
23 de responsabilidad respecto de la inscripción del instrumento correspondiente. b) esta en conocimiento
24 del compromiso que le impone el artículo sesenta y siete de la Ley de Notariado y lo que establece la Ley

PAPEL PARA PROTOCOLO

M. DE H.



DOS COLONES



Nº 19433506

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 sujetos 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 sus incumplimientos. Por todo lo anterior, el suscrito notario se compromete a colaborar o coadyuvar con la persona designada por el Banco Agrícola, S.A., a solicitud de este, 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. IX) DESIGNACIÓN NOTARIAL Y DECLARACIÓN JURADA NOTARIAL: a) El hipotecante declara que ha designado y contratado de manera libre y espontánea los servicios profesionales del Notario autorizante de este instrumento para que pueda legalizar las correspondientes escrituras relacionadas con la garantía aquí contenida y que ha sido aprobado por el banco y que no ha sido objeto de imposición, directa ó indirecta, de parte del banco para designar al notario que autoriza este instrumento; en consecuencia de lo anterior, declara que de parte del Banco, sus funcionarios, ejecutivos y/o empleados, sean éstos notarios, no ha tenido ninguna limitación ni dilación directa o indirecta para que libremente haya podido designar al Notario de su preferencia, en tal sentido libera y exonera al Banco Agrícola, S.A., y a las personas antes mencionadas de toda responsabilidad derivada de la aplicación del Artículo Doscientos treinta de la Ley de Bancos referida a la Libertad Notarial y del Artículo veinte literal a) de la Ley de Protección al Consumidor; b) El suscrito notario declara bajo juramento que: i) en cumplimiento a lo que prescribe el Artículo doscientos treinta de la Ley de Bancos, el Banco Agrícola, S.A. le ha proporcionado un modelo de contrato, con todas las explicaciones necesarias para que el suscrito pueda elaborar y otorgar en sus oficios de Notario el contrato correspondiente a ésta garantía. El presente contrato ha sido firmado en el entendido que el suscrito notario ha presentado a satisfacción del Banco todos los requisitos necesarios para ése fin, tales como: Anotaciones Preventivas,

certificaciones extractadas, solvencias, planos de obras, antecedentes registrales inscritos, credenciales de juntas directivas o administradores, puntos de acta específicos para contratar el presente crédito; ii) que, de parte del Banco Agrícola, S.A., sus funcionarios, ejecutivos y/o empleados, ya sean éstos Notarios, no ha tenido ninguna limitación ni dilación directa o indirecta, para el ejercicio de la libertad notarial consignado en el Artículo doscientos treinta de la Ley de Bancos, en consecuencia, libera y exonera a todos ellos de toda responsabilidad. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de esta escritura, y leído que les hube todo lo escrito, íntegramente, en un solo acto, me manifiestan que está redactado de acuerdo a sus voluntades, ratifican su contenido en todas y cada una de sus partes y firmamos. - DOY FE. - Entrelinea-DE-Vale.- Enmendados-MOLINA-CINCO-veintinueve-Valen.-

Mas Enmendado-treinta y ocho-Vale.-

NUMERO DOS.- LIBRO CIENTO OCHENTA Y TRES.- PRESTAMO MERCANTIL.-En la ciudad de San Miguel, a las dieciséis horas y quince minutos del día treinta de Junio del año dos mil diecisiete. Ante mí, PEDRO FAUSTO ARIETA VEGA, Notario de este domicilio, se otorga el presente instrumento que contiene un contrato de PRÉSTAMO MERCANTIL; y comparece el señor OMAR JAVIER MOLINA de cincuenta y siete años de edad, Empleado, de este domicilio, persona a quien no conozco pero identifiqué en legal forma por medio de su Documento Unico de Identidad numero: Cero un millón ochocientos treinta y cinco mil cuatrocientos noventa y seis- ocho, y Numero de Identificación Tributaria: Un mil

Impresos Dilefran 2288-6365 2228-9349 #70013 Tira de 19,326,001 al 20,826,000 22/02/2017

Extendí testimonio de la Escritura No. 2
a Banco Agrícola, S.A
el día 30 de Junio de 2017