



CORTEZ-AVELAR-MIRANDA

DESPACHO DE ABOGADOS

EMPRESA DE "PROYECTOS DEL CREADOR, S.A. DE C.V."

Lic. JOSE MAURICIO CORTEZ AVELAR Lic. ANA CORALIA MIRANDA DE CORTEZ

NOTARIOS Y CONSULTORES LEGALES

INSTRUMENTO PUBLICO DE

MUTUO HIPOTECARIO

OTORGADO POR
MARTHA CAROLINA RECINOS DE BERNAL Y OTRO

A FAVOR DE

ALBA PETRÓLEOS, S.E.M. DE C.V.

ANTE LOS OFICIOS DEL NOTARIO

JOSE MAURICIO CORTEZ AVELAR

4ª. Calle Poniente No.5-9, Santa Tecla, El Salvador.

Tel/Fax (PBX) 22 28 13 86

e-mails:

moris.cortezavelar@telesal.net

bufete21@yahoo.com.mx

rebmau@yahoo.com

"Sea vuestro hablar: Sí, sí; no, no." JESUCRISTO Mt.5:37

1 -----
2 **NÚMERO OCHENTA Y SIETE. LIBRO CINCUENTA Y TRES. MUTUO HIPOTECARIO.** En la
3 ciudad de San Salvador, a las diez horas veinticinco minutos del día veintinueve de diciembre de
4 dos mil doce. Ante mí, **JOSÉ MAURICIO CORTEZ AVELAR**, Notario, del domicilio de Santa
5 Tecla, comparecen los **Señores MARTHA CAROLINA RECINOS DE BERNAL**, conocida por
6 **MARTHA CAROLINA RECINOS MONTES**, y **EFREN ARNOLDO BERNAL CHEVEZ**, de
7 cuarenta y ocho, y de cincuenta y siete años de edad, empleada y abogado y notario, la primera
8 del domicilio de Mejicanos, Departamento de San Salvador, y el segundo del domicilio de
9 Zacatecoluca, departamento de La Paz, a quienes no conozco, pero por el presente acto
10 identifíco por medio de sus respectivos Documentos Únicos de Identidad números cero dos
11 cinco cuatro ocho ocho seis dos-uno, y cero uno uno tres cero uno seis seis-tres, con sus
12 respectivos Números de Identificación Tributaria cero seis cero ocho-veinticinco cero uno
13 sesenta y cuatro-ciento dos-cero, y doce cero tres-quince cero cuatro cincuenta y cinco-cero
14 cero uno-cuatro, y **ME DICEN: I) CUANTÍA:** Que en esta fecha reciben a título de **MUTUO**, de
15 parte de la sociedad **ALBA PETRÓLEOS DE EL SALVADOR, SOCIEDAD POR ACCIONES**
16 **DE ECONOMÍA MIXTA, DE CAPITAL VARIABLE** que puede abreviarse **ALBA PETRÓLEOS**
17 **DE EL SALVADOR, S.E.M. DE C.V., ALBA PETRÓLEOS, S.E.M. DE C.V.,** o simplemente
18 **ALBA PETRÓLEOS, DE C.V.**, del domicilio de San Salvador, con Número de Identificación
19 Tributaria cero seis catorce-cero cinco cero cuatro cero seis-ciento tres-tres, en adelante "la
20 **Acreedora**", la suma de **DOSCIENTOS VEINTISIETE MIL DÓLARES** de los Estados Unidos
21 **de América**, cantidad que ha recibido en su totalidad y a su entera satisfacción. **II) DESTINO:**
22 Los deudores destinarán la suma mutuada para pago de deudas que gravan los inmuebles que
23 dan en garantía en este acto, así como los correspondientes gastos de solvencias, tramites
24 posteriores y honorarios y gastos registrales del presente instrumento. **III) ORIGEN DE**



PAPEL PARA PROTOCOLO

DOSCIENTOS CINCUENTA Y OCHO



DOS COLONES



M. DE H.

13852627



1 **FONDOS:** El presente préstamo o mutuo ha sido otorgado con fondos propios de la acreedora.

2 **IV) INTERESES:** Los deudores se obligan a pagar a la acreedora el interés nominal del **SIETE**

3 **POR CIENTO DE INTERES ANUAL**, sobre saldos insolutos de la suma prestada, pagaderos

4 mensualmente. En caso de mora en el pago de capital o de los intereses, en adición a la tasa de

5 interés nominal, los deudores pagará al acreedor un interés moratorio del **UNO POR CIENTO**

6 anual sobre saldos en mora, el interés moratorio se calculará y pagará sobre el capital vencido y

7 no sobre el saldo total de la deuda, siendo especialmente entendido que la acreedora no cobrará

8 intereses que aún no hayan sido devengados, como tampoco se cobraran intereses sobre

9 intereses devengados y no pagados. Los deudores acepta que cualquier saldo que resultare

10 pendiente de pago más sus respectivos intereses, se obliga a pagarlo sin exceder el vencimiento

11 del plazo del presente crédito. De igual manera, acepta plenamente que los términos financieros

12 que rigen el préstamo puedan ser modificados por la acreedora en virtud de la incidencia que

13 puedan tener disposiciones legales dictadas por el ente rector en materia tributaria en El

14 Salvador, que afecten el monto fijo de las cuotas de pago aquí establecidas. **V) PLAZO:** Los

15 deudores se obligan a pagar la suma adeudada dentro del **plazo de DIEZ AÑOS**,

16 estableciéndose que los primeros **SEIS MESES** del plazo serán de gracia para el pago de

17 capital, no así de los intereses, es decir, que pagarán la primera cuota después de cumplidos los

18 seis meses del período de gracia ya referido, cancelando la primera cuota a partir del día

19 **VEINTIUNO DE JULIO DE DOS MIL TRECE**, y así sucesivamente hasta completar las cuotas

20 del plazo establecido. Asimismo queda establecido que los intereses devengados en el periodo

21 de gracia ya referido serán capitalizables. **VI) FORMA DE PAGO:** Los deudores se obligan a

22 pagar la cantidad adeudada mediante **CIENTO VEINTE CUOTAS** mensuales, iguales, fijas y

23 sucesivas de **DOS MIL SEISCIENTOS UNO PUNTO VEINTIUNO Dólares de los Estados**

24 **Unidos de América**, que comprenden capital e intereses, y además pagará el correspondiente

1 Impuesto a la Transferencia de Bienes Muebles y Prestación de Servicios (IVA) sobre los
2 intereses, pagaderas de manera mensual, meses que se contarán posterior al período de gracia
3 ya referido. Cualquier saldo que resultare pendiente de pago más sus respectivos intereses se
4 obligan a pagarlos los deudores sin exceder al vencimiento del plazo del presente crédito. VII)

5 **LUGAR E IMPUTACIÓN DE PAGOS:** Todo pago lo harán los deudores por medio depósitos en
6 la cuenta corriente bancaria del Banco Agrícola número CINCO CERO CERO CERO UNO
7 SIETE UNO CINCO CINCO OCHO, perteneciente a la sociedad acreedora. Los deudores
8 facultan a la acreedora a que aplique los pagos a la obligación que estime conveniente en caso
9 de existir varias obligaciones a cargo de los deudores y a favor de la acreedora. VIII)

10 **GARANTÍA HIPOTECARIA:** Siguen manifestando los comparecientes que en garantía del
11 cumplimiento de las obligaciones que contraen por este instrumento, constituyen, en favor de su
12 acreedora, PRIMERA HIPOTECA sobre DOS INMUEBLE que se describen a continuación: A)

13 Inmueble de naturaleza urbana, inscrito a favor de los dos comparecientes a la **MATRÍCULA**
14 **NÚMERO SEIS CERO CERO CUATRO UNO SEIS SEIS TRES-CERO CERO CERO CERO**
15 **CERO del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas del Departamento de San Salvador,**
16 en proindivisión y por partes iguales, correspondiéndoles a cada uno el cincuenta por ciento del
17 derecho de propiedad, situado en URBANIZACIÓN METROPOLIS DOS MIL, LOTE NÚMERO
18 DIECISEIS, POLIGONO "B", URBANIZACIÓN METROPOLIS DOS MIL, correspondiente a la
19 ubicación geográfica de MEJICANOS, SAN SALVADOR, cuya descripción Técnica es la
20 siguiente: LOTE NUMERO DIECISEIS DEL POLIGONO "B": Partiendo de la intersección de los
21 ejes de la calle Antigua a Zacamil y Senda Dos mil y midiendo sobre el eje de esta última una
22 distancia de treinta y uno punto cincuenta y un metros con rumbo Norte tres grados diecinueve
23 punto siete minutos Este, en este punto se realiza una deflexión positiva de noventa grados y
24 con una distancia de cuatro punto cincuenta metros se llega al esquinero Nor-Poniente, a partir



PAPEL PARA PROTOCOLO

DOSCIENTOS CINCUENTA Y NUEVE



DOS COLONES

1 del cual da inicio la presente descripción; AL NORTE: Formado por un tramo recto con rumbo
2 sur ochenta y seis grados cincuenta y cinco punto tres minutos Este y distancia de ocho punto
3 setenta metros linda con lote número quince del polígono "B", propiedad de Constructora Dos mil
4 S.A. de C.V. AL ORIENTE: Formado por un tramo recto con rumbo sur cero grados treinta y
5 siete punto uno minutos Oeste distancia de diecisiete punto setenta y cinco metros, linda con
6 lote número trece del polígono "A" de la colonia Nueva Metrópolis. AL SUR: Formado por un
7 tramo curvo con una longitud de curva de diez metros, linda con lotes número uno-B y uno-A
8 Calle Antigua a Zacamil de trece metros de ancho de por medio. AL PONIENTE: Formado por
9 un tramo recto con rumbo Norte tres grados diecinueve punto siete minutos Este y distancia de
10 veinte punto veinticinco metros, linda con lotes números uno, dos, tres y tres-A del polígono "A",
11 todos propiedad de Constructora Dos Mil S.A. de C.V., senda Dos Mil de nueve metros de ancho
12 de por medio; llegando en esta forma al esquinero Norponiente donde dio inicio la presente
13 descripción. El lote antes descrito tiene una extensión superficial de CIENTO SETENTA Y TRES
14 PUNTO OCHENTA Y CINCO METROS CUADRADOS, equivalentes a DOSCIENTOS
15 CUARENTA Y OCHO PUNTO SETENTA Y CUATRO VARAS CUADRADAS y en el hay
16 construida una casa de sistema mixto completamente nueva y con todos sus accesorios. B)
17 Inmueble de naturaleza rústica, inscrito a favor de la primera compareciente **MARTHA**
18 **CAROLINA RECINOS DE BERNAL**, conocida por **MARTHA CAROLINA RECINOS MONTES**,
19 a la **MATRÍCULA NÚMERO CINCO CINCO CERO TRES DOS SEIS CERO NUEVE-CERO**
20 **CERO CERO CERO CERO** del Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas de Zacatecoluca,
21 Departamento de La Paz, situado en CANTÓN EL ESPINO, correspondiente a la ubicación
22 geográfica de ZACATECOLUCA, DEPARTAMENTO DE LA PAZ, compuesto realmente de una
23 extensión superficial de DOS MIL DOSCIENTOS SETENTA Y CUATRO PUNTO OCHENTA Y
24 CINCO METROS CUADRADOS, de las medidas y linderos especiales siguientes: AL NORTE,

1 obligan además a: a) presentar a la acreedora sus Estados Financieros, los cuales deberán
2 estar auditados de acuerdo a Normas Internacionales de contabilidad que incluye Balance
3 General, Estado de Resultados, Variaciones en el Patrimonio, Flujo de Efectivo proyectado, la
4 opinión y notas correspondientes del auditor externo, por lo menos una vez al año, a más tardar
5 tres meses después del cierre fiscal o cuando la acreedora los solicite, así como copia de la
6 declaración de impuesto sobre la renta del último ejercicio fiscal más cualquier información que
7 le fuera requerida por la acreedora para el análisis de riesgo, seguimiento y control del crédito
8 otorgado a los deudores. b) En caso de mora por pagos a capital o intereses en adición a la tasa
9 de interés nominal que estuviere vigente a esa fecha, los deudores se obligan a pagar a la
10 acreedora un interés moratorio del Uno por ciento anual sobre saldos en mora. c) Los deudores
11 se obligan a proteger y cuidar de los bienes que garantizan la presente obligación contra
12 fenómenos climáticos tales como lluvia, radiación solar, viento o cualquier otro evento o
13 fenómeno climático aunque no se mencione aquí, a fin de mantenerlo en perfectas condiciones
14 de funcionamiento, servicio, presentación y control en todos los aspectos. La acreedora podrá
15 inspeccionar físicamente en cualquier fecha, por medio de sus empleados dichos bienes y si la
16 acreedora encontrare deficiencias en el funcionamiento o control de los mismos podrá exigir que
17 se corrijan y los deudores quedan obligados a aceptar y cumplir la reclamación de la acreedora.
18 La renuncia por parte de los deudores a la inspección de revisión tendrá el efecto de hacer
19 caducar el plazo del presente contrato. d) Los deudores se comprometen a correr o asumir los
20 gastos en los que la acreedora incurra para efectos de inscripción de hipotecas, hipotecas
21 abiertas, prendas y/o modificaciones de cualquier tipo, las cuales garantizan el presente crédito,
22 en las oficinas registrales respectivas, incluyendo gastos por desgravaciones, cancelaciones,
23 rectificaciones y en general por cualquier otro documento que sea necesario otorgar, solicitar,
24 cancelar o emitir por parte de cualquier entidad de gobierno, autónoma, semi-autónoma o



M. DE H.

13852630



DOS COLONES

1 privada para lograr el fin antes indicado. f) Los deudores entienden y aceptan que la acreedora
 2 podrá en cualquier momento y durante la vigencia del presente crédito, ceder todos los derechos
 3 que ampara el presente instrumento. XIII) HONORARIOS Y GASTOS: Serán por cuenta de los
 4 deudores los gastos y honorarios de este instrumento, así como todos los gastos en que la
 5 acreedora tenga que incurrir para efectos de inscripción y/o cancelación de las hipotecas que
 6 garantizan el presente crédito en el Registro de la Propiedad Raíz e Hipotecas, Registro Social
 7 respectivo, Registro de Comercio y otros, tales como derechos de registro, sustituciones de
 8 folios, certificaciones extractadas, certificaciones literales, anotaciones preventivas, escrituras de
 9 rectificación, cancelaciones de cualquier naturaleza, quedando entendido que la anterior
 10 enumeración no es de carácter taxativa sino ejemplificativa, así como cualquier otro acto o gasto
 11 que a discreción de la acreedora se considere necesario para cumplir con el fin antes indicado.
 12 XIV) DOMICILIO: Para todos los efectos legales de este contrato, los comparecientes fijan como
 13 domicilio especial la ciudad de San Salvador, sometiéndose a las autoridades y tribunales de
 14 este Distrito; y facultan a su acreedora para que designe al depositario de los bienes que se les
 15 embarguen, a quien eximen de la obligación de rendir fianza y cuentas, y se obliga al pago de
 16 las costas procesales aun cuando no fuere especialmente condenado en ellas. Serán también
 17 de cuenta de los deudores los gastos y honorarios de esta escritura, y los de su oportuna
 18 cancelación. Así se expresaron los comparecientes, a quienes expliqué los efectos legales de
 19 este instrumento, y leído que se los hube, íntegramente, en un solo acto, ratifican su contenido
 20 y firmamos. DOY FE.

21
 22
 23 *[Signature]*

[Signature]

[Signature]

1 en línea recta del mojón "A" al mojón "B" mide treinta y seis metros cuarenta y ocho centímetros
2 y linda con terreno de Ismael Avendaño Osorio y Lorenza Hernández; AL PONIENTE, en línea
3 recta del mojón "B" al mojón "C" mide setenta y cinco metros catorce centímetros y linda con
4 terreno de don Ismael Avendaño Osorio; AL SUR, en línea recta del mojón "C" al mojón "D" mide
5 diecisiete metros veinticinco centímetros, calle nacional que va a San Vicente; y AL ORIENTE,
6 compuesta de tres líneas rectas, la primera de Sur a Norte del mojón "D" al mojón "E" mide
7 diecinueve metros sesenta y nueve centímetros y linda con terreno de Oscar Remberto
8 Sánchez; la segunda de Poniente a Oriente del mojón "E" al mojón "F" mide quince metros
9 sesenta y tres centímetros y linda con terreno de Melva Dinora Chevez; y la última recta de Sur
10 a Norte del mojón "F" al mojón "A" donde se comenzó la descripción mide cincuenta y tres
11 metros noventa y tres centímetros y linda con terreno que fue del antiguo Hospital Santa Teresa
12 y con resto del terreno general vendido al señor Ruperto Sánchez. Habiendo en la última recta y
13 segunda recta pared de sistema mixto propia de los colindantes; en la última recta del rumbo
14 Oriente, así como también los rumbos Norte y Poniente existe cercos de alambre de por medio,
15 siendo propios del terreno dos del rumbo Oriente y Norte, no así el del rumbo Poniente. En el
16 inmueble descrito existe construida una casa de sistema mixto. La presente Hipoteca
17 comprende todas las construcciones, accesorios y mejoras actuales y futuras de los inmuebles
18 gravados. IX) OBLIGACIONES GENERALES: Los deudores se obligan a llevar al día un buen
19 sistema de contabilidad así como los registros extracontables que permitan la obtención
20 oportuna de datos fehacientes sobre sus operaciones y resultados. X) SUSPENSIÓN DEL
21 CRÉDITO Y CADUCIDAD DEL PLAZO: El plazo señalado se tendrá por caducado y la
22 obligación a cargo de los deudores se volverá exigible en su totalidad como de plazo vencido en
23 cualquiera de los siguientes casos: a) Por falta de pago de una o más de las cuotas de capital o
24 de intereses en la forma en que se ha estipulado; b) Si los deudores incurren en mora o en



PAPEL PARA PROTOCOLO

DOSCIENTOS SESENTA



M. DE H.



DOS COLONES

1 causal de caducidad en ésta o en cualquier otra deuda que tenga a favor de la acreedora; c) Por
2 incumplimiento de cualquiera de las cláusulas estipuladas en este instrumento; d) Por ejecución
3 judicial iniciada por terceros o por la mismo acreedora en contra de los deudores; e) Por
4 incumplimiento o negativa por parte de los deudores de proporcionar la información requerida
5 por la acreedora para los efectos de control del presente crédito; f) Por deterioro en los Estados
6 Financieros o pérdidas dlos deudores que afecten el patrimonio de la misma sin que se restituya
7 el capital con aportes en dinero efectivo; g) Por administración fraudulenta que ponga en riesgo
8 la continuidad y solvencia de los deudores. **XI) CONDICIONES ESPECIFICAS:** a) Por mutuo
9 acuerdo entre las partes, la sociedad acreedora autorizará por escrito a los deudores para que
10 puedan vender juntos o separadamente, los inmuebles dados en garantía en el presente acto,
11 quedando obligados los deudores a pagar un porcentaje del precio de la venta equivalente al
12 CIEN POR CIENTO, para amortizar la deuda proveniente del crédito que en este acto se
13 concede. b) Los deudores conocen y comprenden que en el caso de constituir a favor de un
14 tercero que no sea la acreedora, cualquier tipo de enajenación, venta, transferencia o
15 constitución de cualquier tipo de gravamen real o personal, ya sea total o parcial sin la
16 autorización previa y escrita de la acreedora, sobre el inmueble hipotecado, el plazo de este
17 crédito se dará por caducado. c) Serán por cuenta de los deudores, los gastos de transferencia,
18 derechos de registro, gastos notariales y de cualquier otro tipo, los cuales al momento de la
19 escrituración se obligan a cancelarlos con el notario que formalice el crédito, o en su caso, a que
20 este mismo día le sean descontados por la sociedad acreedora de la suma mutuada. d) Los
21 deudores se obligan a notificar a la acreedora por escrito su cambio de domicilio, si lo hubiere,
22 durante la vigencia de este crédito. e) Los deudores declaran expresamente que la acreedora le
23 ha explicado en forma clara, veraz, oportuna y satisfactoria las obligaciones y condiciones del
24 presente crédito y por ello las acepta. **XII) CONDICIONES GENERALES:** Los deudores se

PAPEL PARA PROTOCOLO

DOSCIENTOS CINCUENTA Y SIETE

M. DE H.



DOS COLONES



13852626

