



EN TRÁMITE DE APROBACIÓN POR  
LA SBS

**CLÁUSULA ADICIONAL:** Conste por la presente Cláusula Adicional el **CONTRATO DE MUTUO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran, de una parte **BANCO FALABELLA PERÚ S.A.**, con RUC N° 20330401991, con domicilio en Calle Chinchón N° 1060, San Isidro, Lima, debidamente representada por sus apoderados, el/la señor/a ....., identificado con ..... y el/la señor/a ....., identificado con ....., según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11006610 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se denominará **EL BANCO** y de la otra parte el/la señor/a ....., identificado con DNI N°..... y su cónyuge el/la señor/a ....., identificado con DNI N°....., ambos con domicilio en ..... N°....., distrito de ....., Provincia y Departamento de \_\_\_\_\_, a quienes en adelante se les denominará **EL PRESTATARIO**; con intervención de ....., con RUC N° ....., con domicilio en ....., distrito de ..... provincia y departamento de ....., debidamente representada por ....., identificado con DNI N° ....., según facultades inscritas en la Partida Electrónica N° ..... del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de \_\_\_\_\_, a quien en adelante se le denominará **LA CONSTRUCTORA**, bajo los términos y condiciones siguientes:

#### **OBJETO DEL CONTRATO**

**PRIMERA:** **EL PRESTATARIO** ha solicitado a **EL BANCO** le conceda un mutuo de dinero hasta por la suma indicada en la cláusula siguiente, para ser empleado en la adquisición de los siguientes Bienes de existencia futura de propiedad de **LA CONSTRUCTORA** (en adelante, **LOS BIENES**):

- Inmueble denominado Departamento ..... ubicado con frente a ....., distrito de ....., provincia y departamento de ....., cuya área, linderos, medidas perimétricas y demás características constarán en las partidas electrónicas que resulten de la independización del inmueble matriz inscrito en la Partida N° ..... del Registro de la Propiedad Inmueble de \_\_\_\_\_.
- Inmueble denominado Estacionamiento ..... ubicado con frente a ....., distrito de ....., provincia y departamento de ....., cuya área, linderos, medidas perimétricas y demás características constarán en las partidas electrónicas que resulten de la independización del inmueble matriz inscrito en la Partida N° ..... del Registro de la Propiedad Inmueble de \_\_\_\_\_.

#### **CONDICIONES DEL PRÉSTAMO**

**SEGUNDA:** : Por el presente instrumento **EL BANCO**, accediendo a lo solicitado por **EL PRESTATARIO**, ha decidido concederle un mutuo de dinero hasta por la suma de \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ con **00/100** \_\_\_\_\_), para ser empleado en el fin descrito en la cláusula anterior, monto que por expresa instrucción de **LOS PRESTATARIOS** será entregado mediante cheque de gerencia no negociable girado a nombre de **LA CONSTRUCTORA**, bajo fe notarial una vez que se hubieran verificado acumulativamente los siguientes hechos:

- a) La firma de la Escritura Pública por las partes intervinientes en el presente instrumento.
- b) La aceptación del seguro de desgravamen de **EL PRESTATARIO** por parte de la compañía aseguradora.

**TERCERA:** La suma mutuada estará sujeta a las siguientes condiciones:

- a) **PLAZO:** Deberá reembolsarse en un plazo de \_\_\_\_\_ meses, en un número de \_\_\_\_\_ cuotas mensuales al año, las mismas que estarán conformadas por \_\_\_\_\_ cuotas mensuales ordinarias y \_\_\_\_\_ cuotas mensuales extraordinarias al año.
- b) **INTERESES:** El préstamo devengará intereses compensatorios al rebatir a la tasa efectiva anual de \_\_\_\_\_%. En caso de mora, y sin perjuicio del interés compensatorio que continuará devengándose, **EL BANCO** cobrará intereses moratorios aplicando la tasa efectiva anual señalada en la Hoja Resumen, o la tasa

vigente al momento de producirse el incumplimiento, sin que sea necesario requerimiento alguno de pago para constituir en mora a **EL PRESTATARIO**, pues ésta se producirá de modo automático desde el momento en que tenga lugar el vencimiento de una cualquiera de las cuotas, conforme lo establece el inciso 1 del art. 1333 del Código Civil.

Se deja expresa constancia, que las tasas de interés estipuladas podrán ser variadas por **EL BANCO** conforme a lo señalado por el art. 9 la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros Ley N° 26702, en adelante la "Ley General" y de acuerdo a las normas vigentes señaladas por el Banco Central de Reserva del Perú. Dicha variación será informada en la forma y en los plazos previstos en el presente contrato y en las normas sobre la materia. En caso de variación, se emitirá un nuevo Cronograma de Pagos, siendo de obligación de **EL PRESTATARIO** el cancelar el monto de la nueva cuota sin necesidad de requerimiento alguno por parte de **EL BANCO**, siendo suficiente la constancia de remisión del nuevo Cronograma al domicilio de **EL PRESTATARIO**.

- c) **FORMA DE PAGO:** **EL BANCO** podrá concederle a **EL PRESTATARIO** períodos de gracia para el pago de su crédito, quedando expresamente convenido entre las partes que el interés y gastos de seguros que se generen durante dicho período serán capitalizados por **EL BANCO**.  
**EL PRESTATARIO** se compromete a efectuar los pagos de reembolso en la misma moneda en que recibió el mutuo, los días \_\_\_\_\_ de cada mes, y si éste cayera en día inhábil, se extiende al primer día hábil siguiente. No obstante lo anterior, en caso el mutuo sea otorgado en moneda nacional, será de aplicación lo dispuesto en el artículo 1235 del Código Civil, referido a los índices de reajuste automático.
- d) **CUOTAS:** El monto de las cuotas y las oportunidades de pago son las fijadas en el Cronograma de Pagos elaborado por **EL BANCO**. A la firma del presente contrato **EL BANCO** entrega a **EL PRESTATARIO** un cronograma de pagos preliminar que es aceptado por éste en su integridad. De ser el caso, dicho Cronograma de Pagos será ajustado de manera definitiva a la fecha en que se efectuó el desembolso, entregándose un nuevo Cronograma de Pagos en dicha oportunidad.
- e) **PRE-PAGOS Y CANCELACIÓN ANTICIPADA:** **EL BANCO**, atendiendo a la solicitud de **EL PRESTATARIO**, aceptará pagos extraordinarios, en todo o en parte, del saldo deudor del capital del mutuo, con arreglo a la pre-liquidación que en cada caso practicará respecto de las siguientes modalidades de pago:
- Mediante la CANCELACIÓN anticipada del íntegro del monto adeudado, con lo que quedará extinguido el mutuo;
  - Mediante el PREPAGO, consistente en el pago parcial del saldo deudor por un monto que no podrá ser inferior al valor de tres cuotas, en cuyo caso **EL BANCO**, a solicitud de **EL PRESTATARIO**, podrá proceder a rebajar el importe de las cuotas restantes de la deuda, en forma proporcional al pago efectuado, permaneciendo inalterable el plazo máximo del mutuo concedido; o a reducir el plazo del mutuo, previo cumplimiento por parte de **EL PRESTATARIO** de las condiciones establecidas por **EL BANCO** para tal efecto;
  - Mediante el PAGO ANTICIPADO, consistente en el pago adelantado a la fecha de vencimiento de la cuota mensual que **EL PRESTATARIO** se comprometió a pagar, sin que ello signifique un reajuste de las cuotas restantes en los términos establecidos en el literal anterior.

En cualquier caso, **EL BANCO** podrá cobrar las comisiones y/o gastos que se generen.

- f) **SEGUROS Y OTROS:** En cada una de las cuotas, además de la amortización de la suma mutuada y los intereses compensatorios correspondientes, se incluyen, con conocimiento y aceptación de **EL PRESTATARIO**, las primas correspondientes al Seguro de Desgravamen Hipotecario y al Seguro Contra Todo Riesgo de que trata la cláusula décimo quinta.

### **MODIFICACIONES**

**CUARTA:** **EL BANCO** se reserva el derecho a modificar los términos y condiciones establecidos en el presente contrato, así como las tasas de interés, comisiones y gastos. Cualquier modificación será informada a **EL PRESTATARIO** con la anticipación que disponen las normas sobre la materia. En estos casos y tomando en

consideración la naturaleza de la información que se comunica, se utilizarán los medios más idóneos de entre los señalados por la Ley N° 28587 Ley Complementaria a la Ley de Protección al Consumidor en Materia de Servicios Financieros, es decir, avisos escritos al domicilio señalado por **EL PRESTATARIO**, comunicados en televisión, radio y periódicos, mensajes por medios electrónicos, avisos en las oficinas de **EL BANCO** o en su página web o a través de cualquier otro medio que determine **EL BANCO**, de modo tal que **EL PRESTATARIO** sea adecuadamente informado. Además en dicha comunicación se indicará, la fecha de entrada en vigencia de la modificación, así como la facultad de **EL PRESTATARIO** de resolver el presente contrato en caso de no aceptar las modificaciones informadas por **EL BANCO**.

En caso de no aceptación de las modificaciones introducidas, y consecuentemente, que **EL PRESTATARIO** desee resolver el presente contrato, **EL PRESTATARIO** deberá cursar una comunicación por escrito a **EL BANCO** en tal sentido, hasta 10 días calendario antes de la entrada en vigencia de las modificaciones, ya que de lo contrario, se considerará que ha aceptado las mismas. En este supuesto, el contrato quedará resuelto, debiendo **EL PRESTATARIO** cancelar la deuda pendiente en la forma como lo señale **EL BANCO**. En caso **EL BANCO** efectúe modificaciones que resulten favorables para **EL PRESTATARIO**, éstas se harán efectivas de inmediato y sin necesidad de aviso previo.

### **CONTRATO Y HOJA RESUMEN**

**QUINTA:** **EL BANCO** entregará a **EL PRESTATARIO** un ejemplar del presente contrato dentro de 30 días calendario de suscrito el mismo. Asimismo, las partes suscriben el documento denominado Hoja Resumen, que como anexo forma parte integrante del presente contrato y que contiene las tasas de interés, así como los montos y/o porcentajes correspondientes a las comisiones y gastos aplicables vigentes a la fecha, incluyendo primas de seguros, gastos de tasación, entre otros. Dichos montos y tasas podrán ser variados durante la vigencia del contrato, siendo dicha variación debidamente comunicada por **EL BANCO** a **EL PRESTATARIO** dentro de los plazos y en la forma prevista en el presente contrato. **EL PRESTATARIO** declara que ha suscrito y recibido la Hoja Resumen

### **DEL PAGARE**

**SEXTA:** **EL PRESTATARIO** emite y entrega a **EL BANCO** un pagaré incompleto, debidamente suscrito, a los efectos de representar las obligaciones a su cargo que surgen como consecuencia de la aprobación del crédito, para lo cual el indicado título valor es emitido y entregado. **EL PRESTATARIO** deja constancia que mantiene en su poder, copia del indicado título valor con la constancia de recepción por **EL BANCO**.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 10° de la Ley 27287, Ley de Títulos Valores, y disposiciones pertinentes de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, **EL PRESTATARIO** autoriza a **EL BANCO** a completar en cualquier momento el indicado pagaré, ante el incumplimiento de las obligaciones a su cargo que expresamente ha asumido frente a **EL BANCO**, consignando según corresponda; como fecha de emisión aquella en la cual **EL BANCO** haya desembolsado el crédito aprobado, lo cual podrá acreditarse con los registros internos de **EL BANCO**; como importe facial, el monto efectivamente desembolsado, o, alternativamente, a la elección de **EL BANCO** el monto total adeudado por concepto de principal, intereses, comisiones, gastos y tributos a cargo de **EL PRESTATARIO**, devengados hasta la fecha en que **EL BANCO** proceda a completarlo; como tasa de interés compensatorio y tasa de interés moratorio, las tasas de interés pactadas para esta operación o aquellas que tenga **EL BANCO** vigentes, con carácter general, para sus operaciones activas de igual naturaleza y plazos similares a los que se hubieran aprobado para **EL PRESTATARIO**, sujetas a las variaciones establecidas por **EL BANCO**; y, como fecha de vencimiento, aquella en la que se completa el título valor.

Asimismo **EL PRESTATARIO** deja constancia que ha sido debida y oportunamente informado de las condiciones aplicables a la operación a la que corresponde la entrega de este Título Valor, así como de las oportunidades, forma y modo en que **EL BANCO** podrá completar el mismo; habiendo sido también informado de las disposiciones del artículo 10 de la Ley de Títulos Valores y disposiciones complementarias de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Es expresamente convenido y aceptado por **EL PRESTATARIO** que la emisión y entrega del título valor indicado no importará novación de la obligación original a la cual éste corresponda. **EL PRESTATARIO** reconoce expresamente que **EL BANCO** tiene la facultad de negociar el documento en cualquier momento, según sus atribuciones. La renovación del pagaré o cualquier otro cambio accesorio de las obligaciones, de ser el caso, tampoco constituirán novación de las mismas.

Las partes haciendo uso de la facultad que les confiere el artículo 1233° del Código Civil vigente convienen expresamente en que la entrega o emisión del Pagaré, o de cualquier otro título valor que constituya orden o

promesa de pago en ningún caso extinguirá la obligación primitiva, ni aún cuando estos hubieran sido pagados o hubieran sido perjudicados por cualquier causa.

### **AUTORIZACIÓN DE CANCELACIÓN DE OBLIGACIONES**

**SÉTIMA:** EL PRESTATARIO faculta a EL BANCO en forma expresa e irrevocable, para que a su juicio y sin requerir previa autorización ni conformidad posterior, ante el incumplimiento de las obligaciones provenientes del presente contrato debite y/o aplique a la amortización o cancelación de las mismas- incluyendo seguros y demás conceptos-, los fondos, bienes o valores que por cualquier concepto EL BANCO o los bancos del país o del exterior vinculados a el, tengan en su poder, sea en sus cuentas u otros depósitos, o esté destinada a ser entregada o abonada a EL PRESTATARIO, sin reserva ni limitación alguna. La presente facultad se extiende a la posibilidad de cargar estos importes en la tarjeta CMR que mantenga o pudiera mantener EL PRESTATARIO, para lo cual EL PRESTATARIO otorga su autorización expresa e irrevocable y/o transferir fondos entre cuentas.

EL PRESTATARIO autoriza a EL BANCO para que ésta efectúe las operaciones de cambio de moneda que resulten necesarias para dar cumplimiento a lo señalado en el párrafo anterior. Queda entendido que EL BANCO no asumirá responsabilidad por la diferencia de cambio que resulte de la adquisición de la moneda de pago destinada a la amortización o cancelación de las obligaciones que asume expresamente EL PRESTATARIO frente a EL BANCO en mérito al presente contrato.

### **CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA**

**OCTAVA:** En garantía de todas las obligaciones provenientes de este contrato y, especialmente, para garantizar el reembolso de la suma mutuada, así como el pago de los intereses compensatorios y, en su caso, los moratorios, así como los tributos, si los hubiere, las primas de seguros, comisiones y gastos, incluyendo aquellos que se generen en la eventualidad de una ejecución judicial, así como todas las demás obligaciones directas o indirectas, en moneda nacional o extranjera, que EL PRESTATARIO actualmente tenga o pudiera tener en el futuro en favor de EL BANCO, sus posibles renovaciones y/o prórrogas, incluyendo de ser el caso, la novación de las mismas, sin reserva ni limitación alguna y por el tiempo que subsistan, incluidos capital, intereses compensatorios y moratorios, comisiones, gastos y tributos, y sin perjuicio de su responsabilidad personal, EL PRESTATARIO **OTORGA PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA** hasta por la suma de **US\$** \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de America), sobre **LOS BIENES** a que se refiere la cláusula primera del presente contrato, cuya ubicación, áreas, linderos y medidas perimétricas son las constan en las copias literales de dominio que se adjuntarán a los partes notariales al solicitar la inscripción de los actos objeto del presente instrumento, y con cuyo contenido las partes expresan desde ya su plena conformidad.

Queda claramente establecido que la hipoteca se hará extensiva a todas las obligaciones que EL PRESTATARIO haya asumido o asuma para con EL BANCO.

La hipoteca se sujeta a lo dispuesto en el Código Civil y demás normas legales y contractuales que le sean aplicables, así como las señaladas en el Título I, Capítulo VI de la Sección Segunda de la Ley General.

### **ALCANCE DE LA HIPOTECA**

**NOVENA:** La hipoteca comprende la fábrica correspondiente, sus partes integrantes, accesorios, instalaciones, etc., y, en general, todo cuanto de hecho y por derecho le toca y corresponde o pueda llegar a corresponderle en el futuro, sin reserva ni limitación alguna; quedando, asimismo, afectadas en favor de EL BANCO, las mejoras que pudieran introducirse en **LOS BIENES** y los frutos que éstos produzcan.

El plazo de la hipoteca es indefinido, quedando subsistente en tanto se encuentre pendiente de pago las obligaciones que se garantizan.

### **CARGAS Y GRAVÁMENES**

**DÉCIMA:** EL PRESTATARIO declara que sobre **LOS BIENES** que hipoteca no pesan cargas ni gravámenes de naturaleza alguna, y que tampoco están sujetos a medida judicial o extrajudicial que limite su dominio y libre disposición, obligándose en todo caso al saneamiento de ley en caso de evicción.

### **VALORIZACIÓN**

**DÉCIMO PRIMERA:** **LOS BIENES** materia de la presente operación tienen como valor comercial la suma de **US\$** \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de Norte América), según Tasación efectuada por perito tasador autorizado por **EL BANCO**, el cual servirá de base en caso de ejecución judicial de la garantía.

La ejecución de la hipoteca se efectuará conforme a las normas establecidas en la Ley General, en lo que fuere aplicable y al Código Procesal Civil.

#### **EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA**

**DÉCIMO SEGUNDA:** La hipoteca se extiende a la indemnización que pudiera resultar a cargo del seguro en caso de siniestro y/o a las cantidades que deban pagar los responsables de la pérdida o destrucción de **LOS BIENES**.

Si por este efecto existiera juicio en trámite, civil o penal, se aplicarán las normas que establece el Artículo 174 de la Ley General.

#### **LIBRE ELECCIÓN DE LOS BIENES**

**DÉCIMO TERCERA:** Queda claramente establecido que **EL PRESTATARIO** ha elegido libremente adquirir **LOS BIENES** que hipoteca a través del presente contrato. En esa medida, conoce y declara que **LA CONSTRUCTORA** no tiene vinculación con **EL BANCO** por lo que la eventual mora en la entrega oportuna de **LOS BIENES** no afectará la puntualidad en el pago de las cuotas del mutuo. La obligación de pago asumida por **EL PRESTATARIO**, solo quedará extinguida cuando las cuotas del mutuo se encuentren totalmente canceladas.

#### **INSPECCIÓN**

**DÉCIMO CUARTA:** **EL PRESTATARIO**, autoriza a **EL BANCO**, para que a través de sus representantes puedan verificar el estado actual de **LOS BIENES** que serán materia de garantía.

#### **DE LOS SEGUROS**

**DÉCIMO QUINTA:** **EL PRESTATARIO** autoriza a **EL BANCO** a contratar un Seguro de Desgravamen Hipotecario, designando como beneficiario a **EL BANCO**, cuyas condiciones y cobertura son las que constan en la Póliza de Seguro que la Compañía de Seguros hará entrega a **EL PRESTATARIO**. En caso de fallecimiento o invalidez total y permanente por accidente de **EL PRESTATARIO**, y que sea cubierto por la póliza contratada, **EL BANCO** aplicará el importe de la indemnización del seguro a la cancelación de la suma mutuada, intereses, comisiones, tributos y gastos.

**EL PRESTATARIO** ha suscrito bajo juramento, una declaración de salud que es veraz, completa y exacta, señalando que cumple con las condiciones de la póliza y los requisitos exigidos por ella, por lo que este préstamo quedará en su caso, cubierto por el Seguro de Desgravamen Hipotecario. Esta declaración la formula conociendo que en caso contrario, así como en aquellos otros casos que no se cumplan las condiciones y requisitos de las condiciones de la póliza, se perderá el derecho a la indemnización que deba pagar la aseguradora por el préstamo a que se refiere el presente documento, con los efectos consiguientes para **EL PRESTATARIO** y/o sus herederos, quienes asumirán el pago de lo adeudado a **EL BANCO** hasta el límite de su patrimonio o de la masa hereditaria, según fuera el caso, conforme a Ley.

**EL BANCO**, por cuenta y autorización de **EL PRESTATARIO**, contratará también una póliza de Seguro contra Todo Riesgo una vez que **LOS BIENES** existan, en una compañía de seguros a satisfacción de **EL BANCO** y en la suma que a tal efecto fije, a fin de que **EL BANCO** pueda cobrar directamente el seguro en caso de siniestro, y aplicarlo, llegado el caso, al pago de las mismas obligaciones que **LOS BIENES** asegurados garantizan, sin que pueda imputársele responsabilidad alguna por la liquidación de la póliza y sin perjuicio de hacer valer sus derechos por el saldo que quedase pendiente, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 173 de la Ley General.

Por el ejercicio de esta facultad **EL BANCO** tampoco asume responsabilidad alguna por las consecuencias que pudiera derivarse en caso de siniestro, pues es entendido que en este caso **EL BANCO** procederá en defensa de sus propios intereses.

Dentro de cada cuota de la suma mutuada está incluido el importe proporcional y prorrateado de los seguros contratados. **EL BANCO** cobrará a **EL PRESTATARIO** por dicho concepto intereses compensatorios aplicando la tasa efectiva anual señalada en la Hoja Resumen, los mismos que se encuentran comprendidos en el monto de las cuotas indicadas en el cronograma de pagos. Asimismo, en caso de incumplimiento en el pago, **EL BANCO** podrá, además de los intereses compensatorios, proceder al cobro de intereses moratorios aplicando la tasa efectiva anual señalada en la Hoja Resumen. Las tasas de interés podrán ser modificadas conforme a la forma y plazos fijados en este contrato.

En el caso que **EL BANCO** procediera a la ejecución o cobro de la póliza respectiva como consecuencia de un siniestro, **EL PRESTATARIO** se obliga a asumir íntegramente el pago de cualquier suma de dinero por concepto de franquicia y gastos que deduzca la compañía de seguros, para lo cual autoriza irrevocablemente a **EL BANCO** para que debite en cualquiera de sus cuentas que mantenga o pudiera mantener en **EL BANCO**, el monto a que asciendan dichos gastos, quedando este monto incluido en la cobertura de la hipoteca.

En caso que las pólizas de seguros fueran contratadas directamente por **EL PRESTATARIO**, éste se obliga a mantenerlas vigentes, a renovarlas en su oportunidad y a endosarlas a favor de **EL BANCO**. En caso contrario, **EL BANCO** queda facultado, por cuenta de **EL PRESTATARIO**, a renovar y/o mantener vigentes las respectivas pólizas de seguro y éste autoriza a **EL BANCO** a incluir el costo total de las pólizas tomadas en las cuotas del préstamo otorgado. La falta de contratación o renovación de las pólizas de seguro por parte de **EL BANCO**, no genera para ésta responsabilidad alguna, pues **EL PRESTATARIO** declara conocer que esta responsabilidad le corresponde a él.

Cuando **EL PRESTATARIO** cancele el íntegro de la deuda, independientemente si esta se realiza antes o llegado el vencimiento de la última cuota del mutuo, no podrá exigir la devolución de los pagos realizados por concepto de primas y renovaciones de los seguros contratados por **EL BANCO**. **EL PRESTATARIO** declara conocer que la cancelación del íntegro de la suma adeudada, anticipadamente o no, conlleva a la cancelación automática de los seguros. Será propia decisión de **EL PRESTATARIO** la contratación de las pólizas que estime conveniente a fin de asegurar por su cuenta y riesgo **LOS BIENES**.

Queda establecido entre las partes que si por cualquier causa o circunstancia, los seguros tomados por **EL BANCO**, referidos en este contrato, fueren variados, modificados o incluso suprimidos, **EL BANCO** lo comunicará a **EL PRESTATARIO** mediante aviso escrito, a fin de que **EL PRESTATARIO** tome debida nota de tales cambios y/o supresiones y de todas sus implicancias y consecuencias. Además, si las variaciones consistieran en nuevos requerimientos a ser cumplidos o presentados por **EL PRESTATARIO**, o nuevos riesgos excluidos u otros, **EL PRESTATARIO** se obliga a satisfacerlos y/o a cumplirlos, bajo su exclusiva responsabilidad de quedar desprotegido de los seguros correspondientes.

**EL PRESTATARIO** acepta que **EL BANCO** pueda cambiar de compañía de seguros, pues es entendido que en todo momento se trata de tener una cobertura de seguros a satisfacción de **EL BANCO**, en cuyo caso, **EL PRESTATARIO** se obliga a cumplir con los nuevos requerimientos exigidos por la nueva compañía de seguros.

De presentarse un siniestro que ocasione la pérdida, destrucción o daño en **LOS BIENES**, se dará por resuelto el contrato y **EL BANCO**, de conformidad con lo que dispone el artículo 173 de la Ley General, cobrará de la empresa aseguradora la indemnización correspondiente, corriendo a cargo de **EL PRESTATARIO** el pago de la franquicia o deducible a que haya lugar, para luego proceder a aplicar su importe al pago de todas las obligaciones a cargo de **EL PRESTATARIO**, incluidas las no vencidas, sin perjuicio de hacer valer sus derechos por el saldo que quedase pendiente.

Lo indicado en el párrafo anterior no será de aplicación, si **EL PRESTATARIO** dentro de un plazo de cinco (05) días calendario de ocurrido el siniestro, cumple con sustituir la garantía a satisfacción de **EL BANCO**.

#### **LIMITACIONES DE EL PRESTATARIO Y CONSERVACIÓN DE LOS BIENES**

**DÉCIMO SEXTA:** **EL PRESTATARIO** se obliga a no celebrar acto o contrato de clase alguna con respecto a **LOS BIENES** otorgados en hipoteca, sin autorización expresa y por escrito de **EL BANCO**. Sin perjuicio de ello, en caso de venta, **EL BANCO** recibirá del precio, el importe de su crédito hasta donde dicho precio alcance.

En caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones que le impone esta cláusula, y sin perjuicio de las demás acciones a que hubiere lugar, **EL BANCO** podrá dar por vencidos todos los plazos y exigir el íntegro de lo adeudado, procediendo a la ejecución de la hipoteca como si fuera uno de los casos establecidos en la cláusula décimo octava del presente instrumento.

También se obliga **EL PRESTATARIO** a conservar en buen estado **LOS BIENES** que hipoteca, y a dar aviso a **EL BANCO** de los deterioros que sufrieran o de cualquier hecho que perturbe su dominio o posesión.

## **EJECUCIÓN DEL CONTRATO**

**DÉCIMO SÉTIMA:** De no cumplirse con cualquiera de las obligaciones que **EL PRESTATARIO** asume en forma expresa por el presente contrato y las que correspondan de acuerdo a ley, **EL BANCO** podrá mediante aviso escrito a **EL PRESTATARIO**, sin necesidad de declaración judicial ni plazo anticipado previo dar por vencidos todos los plazos, exigir el pago inmediato del saldo adeudado y, en su oportunidad, ejecutar la hipoteca para hacerse cobro de toda obligación que corresponda a **EL PRESTATARIO**, derivada del presente contrato.

## **CAUSAS ESPECIALES DE EJECUCIÓN**

**DÉCIMO OCTAVA:** **EL BANCO** podrá resolver automáticamente el presente contrato sin necesidad de previo aviso, ni declaración judicial y dar por vencidas todas las cuotas pendientes, disponiendo el cobro inmediato del saldo deudor que arroje la liquidación practicada por **EL BANCO**, incluyendo intereses, gastos, comisiones, y tributos, procediendo a ejecutar el Pagaré a que se refiere la cláusula sexta del presente contrato o en su caso, a ejecutar la garantía hipotecaria en la eventualidad que dicha garantía estuviera formalizada en respaldo del crédito en los siguientes casos:

1. Si **EL PRESTATARIO** dejase de pagar 2 o más cuotas alternadas o consecutivas.
2. Si **EL PRESTATARIO** no constituye la hipoteca.
3. Si el valor de **LOS BIENES** hipotecados, disminuyera por cualquier causa a un monto inferior en más del 10% del valor de sus obligaciones vencidas o por vencer, salvo que mejore(n) o amplíe(n) la garantía a entera satisfacción de **EL BANCO**, o que reduzca(n) su obligación u obligaciones en la proporción y dentro del plazo que **EL BANCO** le señale.
4. Si **EL PRESTATARIO** es demandado respecto a la propiedad de **LOS BIENES** dados en garantía.
5. Si a la fecha de la celebración de este contrato, resultara que **EL PRESTATARIO** padecía de enfermedad diagnosticada o de su conocimiento preexistente o, en su caso, si la declaración de salud que formuló para el seguro no fuese cierta o exacta y ello determine que haga imposible o deje o pueda dejar sin efecto en cualquier momento el Seguro de Desgravamen Hipotecario contratado con la aseguradora.
6. Si **EL PRESTATARIO** no cumple con contratar los seguros requeridos por **EL BANCO**, en los términos establecidos en el presente contrato o se niega o deja de pagar las primas pagadas por **EL BANCO**.
7. Si **EL PRESTATARIO** no cumpliera con facilitar el acceso a la inspección de **LOS BIENES** dados en garantía hipotecaria, y/o con subsanar las observaciones que, respecto al estado de conservación y calidad de los mismos, le formulara **EL BANCO**.
8. Si **EL PRESTATARIO** hubiere proporcionado información falsa a **EL BANCO** con motivo de la solicitud de crédito, o si se determina la falsedad en la información consignada en las Declaraciones Juradas, que para efectos del otorgamiento del crédito **EL PRESTATARIO** debe presentar, o hubieren de algún otro modo cometido fraude en el acto jurídico, sin perjuicio de las acciones penales correspondientes a que diera lugar.
9. Si **EL PRESTATARIO** destinara los fondos del préstamo concedido por **EL BANCO** a un fin distinto al establecido en la cláusula primera.
10. Si **EL PRESTATARIO** es declarado insolvente o en quiebra.
11. Si **EL PRESTATARIO** no cumpliera con cualquiera de las obligaciones contraídas en virtud del préstamo que se le ha otorgado para la adquisición de **LOS BIENES** que se hipotecan y que constan en el presente contrato.
12. Si **EL PRESTATARIO** realiza modificaciones y/o ampliaciones a **LOS BIENES** sin obtener la Licencia de Construcción respectiva y/o respetar las condiciones establecidas en los Planos y/o Reglamento Interno correspondientes que **EL PRESTATARIO** declara conocer y se obliga a cumplir en su integridad. Esta causal será igualmente aplicable si **EL PRESTATARIO** no cumpliera con informar a **EL BANCO** de las modificaciones y/o ampliaciones que realice a **LOS BIENES**.
13. Si **EL PRESTATARIO** celebra sobre **LOS BIENES** algún contrato previsto en la cláusula décimo sexta sin autorización de **EL BANCO**.
14. Si de cualquier forma **EL PRESTATARIO** incumpliera con alguna de las obligaciones a su cargo de conformidad con el presente contrato.

Se deja expresa constancia que la resolución del contrato por incumplimiento de las obligaciones que **EL PRESTATARIO** asume, no conlleva la extinción de la hipoteca que se constituye, ni de ninguna otra garantía o documento que respalde el préstamo.

En este caso, **EL BANCO** cobrará una comisión por concepto de ejecución de garantía, equivalente al 1% del valor que se obtenga de la venta de **LOS BIENES** hipotecados, sin perjuicio del derecho al cobro de las costas y costos procesales y del reembolso de todo otro gasto que haya efectuado.

### **DE LA CESIÓN DE DERECHOS**

**DÉCIMO NOVENA: EL PRESTATARIO** por el presente instrumento acepta de manera expresa la cesión de derechos, constitución de un patrimonio autónomo para efectos de su titulación o mecanismos similares, cesión de posición contractual, venta de cartera, emisión de instrumentos y/o cualquier otra forma permitida por ley, del mutuo otorgado por **EL BANCO** a que se contrae el presente documento, previa comunicación de **EL BANCO** a **EL PRESTATARIO**, a lo que **EL PRESTATARIO** presta desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso e irrevocable a dichas cesiones y transferencias, incluyendo las correspondientes a las garantías que se constituyan a favor de **EL BANCO** en respaldo de las obligaciones derivadas del presente contrato siendo para ello suficiente que **EL BANCO** le comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos.

**EL PRESTATARIO** acepta y solicita al Registro Público pertinente que en mérito al presente documento y a las condiciones determinadas en el mismo, en la oportunidad correspondiente y a simple petición de **EL BANCO**, sobre la base de la hipoteca que otorgará en su oportunidad **EL PRESTATARIO**, se emita un Título de Crédito Hipotecario Negociable, para ser entregado directamente a **EL BANCO**, sin que sea necesario que **EL PRESTATARIO** lo endose, quedando **EL BANCO** facultado en ese caso a completar dicho título valor con las informaciones y condiciones del préstamo, según el presente contrato, conforme a la Ley N°27287, Ley de Títulos Valores.

En virtud de lo establecido en el párrafo anterior, **EL PRESTATARIO** otorga poder especial a favor de **EL BANCO** para que en su nombre y representación suscriba los documentos públicos o privados que sean necesarios para la emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable en los términos del párrafo anterior, del presente contrato y de la Ley de Títulos Valores.

Queda entendido que la formalización y/o emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable se sujetará a los acuerdos establecidos en el presente contrato y a las disposiciones legales pertinentes, las mismas que serán aplicables a partir de la solicitud que en forma expresa formule **EL BANCO** al Registro Público correspondiente, en virtud al poder especial que le es otorgado en este acto por **EL PRESTATARIO**.

Si no se hubiese emitido el Título de Crédito Hipotecario Negociable, **EL PRESTATARIO** se obliga, a elección exclusiva y simple requerimiento de **EL BANCO**, a lo siguiente:

A) Otorgar un nuevo poder a favor de **EL BANCO** en los mismos términos indicados en esta cláusula.

B) Suscribir cualquier documento, sea público o privado, que fuere necesario a fin de formalizar, en su momento, la emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable.

### **CARTA FIANZA**

**VIGÉSIMA: LA CONSTRUCTORA** hará entrega de una Carta Fianza Bancaria emitida por un Banco con calificación mayor a B a favor de **EL BANCO** por la suma de **US\$**. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ con 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América), la misma que tendrá carácter de solidaria e irrevocable, debiendo renovarse sucesivamente las veces que fuera necesario, y que garantizará el cumplimiento de (i) la obligación de construir, concluir y entregar **LOS BIENES** de acuerdo a las descripciones y especificaciones señaladas en el contrato de compraventa suscrito entre **LA CONSTRUCTORA** y **EL PRESTATARIO**, en un plazo no mayor de \_\_\_\_ (\_\_) meses contados a partir de la firma de la Escritura Pública que el presente contrato origine, (ii) concluir el saneamiento legal de **LOS BIENES** e inscribir en los Registros Públicos las escrituras o formularios de Declaratoria de Fábrica, Reglamento Interno e Independización, en un plazo no mayor de \_\_\_\_ (\_\_) meses contados a partir de la firma de la Escritura Pública que el presente contrato origine y (iii) proporcionar toda la documentación necesaria, a efectos de que **EL PRESTATARIO** constituya a favor de **EL BANCO**, por sí o a través de apoderado, Primera y Preferente Hipoteca sobre LOS BIENES, en un plazo no mayor de \_\_\_\_ (\_\_) meses contados a partir de la firma de la Escritura Pública que el presente contrato origine, comprometiéndose **LA CONSTRUCTORA**, de darse el caso, a responder por la cantidad adeudada, los intereses compensatorios y moratorios, comisiones, tributos y gastos que pudieran presentarse.

La mencionada Carta Fianza Bancaria deberá renovarse sucesivamente las veces que fuera necesario hasta que **LA CONSTRUCTORA** cumpla con las obligaciones descritas en la presente cláusula, quedando acordado que el obligado a hacerlo deberá solicitar la renovación de la fianza antes de su vencimiento y bajo las mismas condiciones.

En caso de incumplimiento de las obligaciones asumidas por **LA CONSTRUCTORA**, dentro del plazo de vigencia de la Carta Fianza Bancaria a que se contrae el párrafo anterior, **EL BANCO** queda autorizado a ejecutar dicha Carta Fianza Bancaria, a reclamar el importe de la suma adeudada, incluyendo intereses, gastos, comisiones, y tributos, y el inicio de las acciones judiciales correspondientes, de ser el caso.

#### **DE LA JURISDICCIÓN Y DOMICILIO**

**VIGÉSIMO PRIMERA:** Para todos los efectos del presente contrato **EL PRESTATARIO** se somete a la jurisdicción de los organismos judiciales de \_\_\_\_\_, y fija con tal objeto como su domicilio el consignado en este instrumento, en donde se dejarán todas las notificaciones y avisos a que hubiere lugar.

**EL PRESTATARIO** podrá cambiar de domicilio dentro de la jurisdicción judicial y administrativa de \_\_\_\_\_, previa notificación con diez días de anticipación hecha a **EL BANCO** por la vía notarial, sin cuyo requisito no surtirá efecto alguno dicho cambio en cuanto se relacione con el presente contrato.

#### **DE LOS TRIBUTOS Y GASTOS**

**VIGÉSIMO SEGUNDA:** Todos los gastos e impuestos que se originen del presente contrato, inclusive las valorizaciones que se efectúen de **LOS BIENES** que se otorguen en hipoteca, y los que correspondan a la inscripción cancelación y levantamiento de la hipoteca, y en cada caso, los de un Testimonio y una copia simple para **EL BANCO**, son de cuenta única y exclusiva de **EL PRESTATARIO**.

#### **DECLARACIÓN FINAL**

**VIGÉSIMO TERCERA:** **EL PRESTATARIO** declara que el presente contrato y la Hoja Resumen le fueron entregados para su lectura, se absolvieron sus dudas y que suscribe el presente documento con conocimiento pleno de las condiciones establecidas en dichos documentos.

Agregue usted señor Notario lo que fuere de Ley, eleve la presente Minuta a Escritura Pública, y curse el parte respectivo al Registro de Propiedad Inmueble, para su correspondiente inscripción.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_

**EL PRESTATARIO**

**EL BANCO**

**LA CONSTRUCTORA**