

Señor Notario:

Sírvase usted señor notario extender en su Registro de escrituras Públicas una de Contrato de Préstamo, con Garantías Hipotecarias que celebran **HSBC BANK PERÚ S.A.** con RUC N° 20513074370, con domicilio en Amador Merino Reyna No. 307, Piso 10, San Isidro, Lima, debidamente representado por sus apoderados señor [\_\_\_\_], identificado con [\_\_\_\_] y señor [\_\_\_\_], identificado con [\_\_\_\_], según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° [\_\_\_\_] del Registro de Personas Jurídicas de Lima, al que en adelante se denominará EL BANCO; y de la otra parte [\_\_\_\_], identificado con [\_\_\_\_] y [\_\_\_\_], identificada con [\_\_\_\_], (ambos) con domicilio para estos efectos en [\_\_\_\_] a quien(es) en adelante se le(s) denominará EL PRESTATARIO quien(es) a su vez interviene(n) como ; y [\_\_\_\_], identificado con [\_\_\_\_] y [\_\_\_\_], identificada con [\_\_\_\_], (ambos) con domicilio para estos efectos en [\_\_\_\_] a quien(es) en adelante se le(s) denominará EL GARANTE HIPOTECARIO, en los términos y condiciones siguientes:

## **I. CONTRATO DE PRÉSTAMO**

### **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO**

Mediante el presente Contrato y a solicitud de EL PRESTATARIO, EL BANCO se obliga a realizar una evaluación crediticia a fin de otorgarle un préstamo dinerario de libre disponibilidad.

### **SEGUNDA: DE LAS CONDICIONES DEL PRÉSTAMO**

El préstamo que se otorga se sujetará a los términos y condiciones de este Contrato, incluyendo aquellas referidas a moneda y monto, plazo, forma de pago, interés compensatorio, forma de desembolso, comisiones y gastos, personas aseguradas con el Seguro Desgravamen y demás que se especifican en el Anexo del presente Contrato y que forma parte integrante del mismo.

### **TERCERA: DEL PAGO DEL PRÉSTAMO**

EL PRESTATARIO asume la obligación de pagar el presente préstamo, sus intereses y comisiones en la misma moneda convenida, y se obliga a efectuar el reembolso o pago del citado préstamo, indistintamente, a través de cualquiera de su(s) cuenta(s) abiertas en EL BANCO. Para los efectos, EL PRESTATARIO faculta a EL BANCO a cargar en la(s) mencionada(s) cuenta(s), ya sea que mantengan provisión de fondos suficientes o no, para lo cuál EL PRESTATARIO autoriza el sobregiro, las sumas que pudieran resultar de cualquier obligación exigible que éste mantenga o pudiera mantener frente a HSBC PERÚ, incluyendo intereses, comisiones, gastos y tributos que, directa o indirectamente se deriven de la misma, sea que la obligación se origine o no en las distintas operaciones y/o contratos que realice o celebre EL PRESTATARIO con HSBC PERÚ. Asimismo autoriza a abrir a su nombre cuenta(s) corriente(s) sin chequeras, en moneda nacional o extranjera, para evidenciar los cargos correspondientes a créditos otorgados a favor de EL PRESTATARIO y los diversos cargos que registren sus operaciones. Para tal efecto, bastará que HSBC PERÚ remita a EL PRESTATARIO la nota de cargo y/o estado de cuenta respectivo, con el detalle del concepto que origina el cargo. Cuando por causas no imputables a las partes sea imposible el reembolso del préstamo por alguna de las modalidades antes indicadas, EL BANCO podrá disponer otra forma de pago, informando a EL PRESTATARIO, sobre la nueva modalidad a emplearse.

Para estos efectos, EL PRESTATARIO mantendrá o entregará en EL BANCO, con la anticipación suficiente a la respectiva fecha de vencimiento de las obligaciones de cargo de EL PRESTATARIO derivadas del presente Contrato, sea que correspondan a principal, intereses, comisiones, gastos o cualquier otro concepto, los fondos necesarios para atender

íntegramente sus pagos, para lo cual y sin perjuicio de lo anterior, le autoriza desde ahora a poder cargar sus importes en cualquiera de los depósitos y/o cuentas que mantenga en EL BANCO.

En caso de no cancelar las cuotas o cualquier otro importe adeudado en el día de su vencimiento, EL PRESTATARIO se obliga a pagar el importe de ellas, más los intereses compensatorios y moratorios a las tasas máximas que para sus operaciones crediticias en mora tenga vigente EL BANCO. Estos intereses se devengarán desde el día siguiente a la fecha de vencimiento de la obligación, inclusive hasta el día de su pago total efectivo, más los tributos, gastos notariales y judiciales, si los hubiere.

Asimismo, en el supuesto que EL PRESTATARIO incurriese en mora en el oportuno cumplimiento de cualquiera de las cuotas del préstamo, EL BANCO tendrá derecho, en cada oportunidad de incumplimiento de pago, al cobro de una comisión de cobranza, según lo indicado en la Hoja Resumen, importe que se adicionará a la siguiente cuota que EL PRESTATARIO deba pagar a EL BANCO.

Sin perjuicio de ello, y en uso de la facultad reconocida por el numeral 11 del artículo 132° de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N° 26702 y sus modificatorias, en adelante la Ley General, EL BANCO podrá, en cualquier momento, aplicar al pago de lo adeudado por principal, intereses, comisiones, gastos, costos de los seguros, portes, tributos y a cualquier otro concepto aplicable y exigible, cualquier fondo de EL PRESTATARIO existente en cuentas de cualquier naturaleza, que en moneda extranjera o nacional mantenga en EL BANCO o, cualquier otra cuenta, fondo, depósito, valor o bien que tenga en su poder y esté destinado a ser acreditado, abonado o entregado a EL PRESTATARIO.

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 mantenga el PRESTATARIO frente a EL BANCO, cualquiera que sea la oportunidad en que se efectúe la operación de cambio.

#### **CUARTA: DE LA MORA AUTOMÁTICA**

Las partes acuerdan que, en caso EL PRESTATARIO no cumpla con pagar sus cuotas periódicas o cualquier otro monto adeudado en las fechas previstas, EL PRESTATARIO incurrirá en mora automática, de conformidad con lo previsto por el inciso 1 del Artículo 1333° del Código Civil, sin necesidad de requerimiento o intimación alguna por parte de EL BANCO. La terminación o preclusión de los plazos del préstamo y/o resolución del contrato por causa de la mora incurrida, será comunicada a EL PRESTATARIO por escrito.

#### **QUINTA: PAGOS ANTICIPADOS O PRE-PAGOS**

EL PRESTATARIO tiene derecho a efectuar pagos anticipados de las cuotas o saldos en forma total o parcial, con la consiguiente liquidación de intereses al día de pago, con arreglo a las siguientes condiciones:

- 5.1 A la fecha en que se solicite el pago anticipado, EL PRESTATARIO no deberá adeudar suma alguna por concepto de cuotas vencidas.
- 5.2 El correspondiente pre-pago parcial deberá efectuarse como mínimo por sumas mayores a una cuota, conforme al cronograma de pagos (el "Cronograma").
- 5.3 Los pre-pagos parciales disminuirán el monto de las cuotas o, a solicitud de EL PRESTATARIO, reducirá el plazo de pago. Luego de efectuado un pre-pago parcial, EL PRESTATARIO podrá solicitar la emisión de un nuevo Cronograma de las cuotas pendientes de vencimiento.

#### **SEXTA: DEL SEGURO DE DESGRAVAMEN**

Durante la vigencia del presente Contrato, EL PRESTATARIO se obliga a contratar y mantener vigente un seguro de desgravamen, siendo beneficiario de la póliza exclusivamente EL BANCO, quien en caso de fallecimiento de EL PRESTATARIO y/o de las personas aseguradas, cobrará directamente la indemnización que deba pagar la aseguradora para aplicarlo hasta donde alcance a la amortización y/o cancelación de lo adeudado.

Sin perjuicio de la obligación que asume EL PRESTATARIO, EL BANCO podrá contratar, renovar y/o mantener vigente la póliza de seguro de desgravamen antes señalada ante el incumplimiento de EL PRESTATARIO, y, en tal caso, éste deberá reembolsarle de inmediato los pagos realizados; o, en caso que EL BANCO aceptara financiarla, EL PRESTATARIO autoriza a EL BANCO, con su firma en el presente Contrato, a incluir el costo total de la/s póliza/s tomada/s en las cuotas del préstamo otorgado. La falta de contratación o renovación de la póliza de seguro por parte de EL BANCO, no genera para éste responsabilidad alguna, pues EL PRESTATARIO declara conocer que la responsabilidad por ello le corresponde a él.

En caso de pólizas contratadas por EL BANCO, el detalle de los riesgos, causales de exclusión y monto de la prima, constan en el Certificado de Seguros que EL PRESTATARIO recibirá a la firma de este Contrato sin más constancia que su firma al pie de éste.

EL PRESTATARIO y/o las personas aseguradas han suscrito una declaración de salud, bajo juramento que es veraz, completa y exacta, por lo que señala que cumple con las condiciones de la póliza y los requisitos exigidos por ella y que a la firma de la escritura publica que esta minuta origine, estará también comprendido dentro de las condiciones y requisitos de la póliza, por lo que este préstamo quedará en su caso, cubierto por el seguro de desgravamen. Esta declaración la formula conociendo que en caso la misma no sea veraz, completa y exacta, así como en aquellos otros casos en que no se cumplan las condiciones y requisitos de las condiciones de la póliza que declara recibir y conocer en su integridad, se perderá el derecho a la indemnización que deba pagar la aseguradora por el préstamo a que se refiere esta escritura, 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 la masa hereditaria, conforme a ley.

EL PRESTATARIO declara también que conoce y acepta que el seguro solamente pagará el saldo de la deuda al día de su fallecimiento, siendo de cargo de sus herederos los intereses, comisiones, capital y gastos del préstamo en mora y que no se hayan cancelado hasta dicha fecha, con el límite de la masa hereditaria.

Queda establecido entre las partes que si por cualquier causa o circunstancia, los seguros tomados por EL BANCO, a que se refiere este Contrato fueren variados, modificados, o incluso suprimidos, EL BANCO lo comunicará a EL PRESTATARIO mediante aviso escrito tan pronto como tenga conocimiento, 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 decisión y responsabilidad de quedar desprotegido del seguro correspondiente.

#### **SÉPTIMA: ACELERACIÓN DE VENCIMIENTO DE PLAZOS**

EL BANCO podrá, si estima conveniente a sus intereses, considerar vencidos los plazos y exigir el inmediato reembolso de la totalidad del importe adeudado por EL PRESTATARIO en virtud de este Contrato, incluyendo principal, intereses compensatorios, moratorios, comisiones y gastos aplicables, incluidos los de gestiones de cobranza extrajudicial o judicial, así como proceder a la ejecución de la garantía hipotecaria y/u otras otorgadas por EL GARANTE HIPOTECARIO, de verificarse uno cualquiera de los siguientes eventos:

- 7.1 Si EL PRESTATARIO dejara de pagar cualquier cuota del préstamo según el Cronograma vigente, o incumple cualquier otra obligación de pago derivada de este Contrato.
- 7.2 Si EL BANCO detecta que cualquier información, documentación, declaración o dato proporcionado por EL PRESTATARIO y/o por EL GARANTE HIPOTECARIO para sustentar u obtener el préstamo otorgado en virtud de este Contrato o cualquier otro crédito u operación realizada ante EL BANCO, fueran incompletas, falsas o, tratándose de documentos, éstos hubieran sido adulterados o alterados.

- 7.3 Si el valor de los bienes hipotecados, según tasación que EL BANCO, por cuenta y costo de EL PRESTATARIO, mande practicar, disminuyera por cualquier causa atribuible a EL GARANTE HIPOTECARIO a un monto inferior en más del 10% del valor de sus obligaciones por vencer, salvo que mejore o amplíe la garantía a entera satisfacción de EL BANCO, o que EL PRESTATARIO y/o EL GARANTE HIPOTECARIO reduzca su obligación u obligaciones en la proporción y dentro del plazo que EL BANCO le señale.
- 7.4 Si el/los INMUEBLE/S fuera/n vendido/s o de alguna forma transferido/s o enajenado/s o cedido/s o gravado/s, sea onerosa o gratuitamente, o si EL GARANTE HIPOTECARIO fuera demandado respecto a la propiedad de los bienes dados en garantía; y que a consecuencia de ello se genere o pueda generarse un perjuicio en contra de EL BANCO, a criterio de este último.
- 7.5 Si el/los INMUEBLE/S resultara/n afectado/s con cargas y/o gravámenes en favor de terceros acreedores; y que a consecuencia de ello se genere o pueda generarse un perjuicio en contra de EL BANCO, a criterio de este último.
- 7.6 Si a la fecha de la celebración de este Contrato, resultara que EL PRESTATARIO y/o cualquier asegurado con el seguro de desgravamen 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 contratado con la aseguradora;
- 7.7 Si EL PRESTATARIO y/o GARANTE HIPOTECARIO ingresan a cualquier procedimiento concursal por voluntad propia, o si un tercero inicia cualquier procedimiento concursal en nombre de EL PRESTATARIO o GARANTE HIPOTECARIO.
- 7.8 Si EL PRESTATARIO y/o GARANTE HIPOTECARIO no cumplieran con suscribir la Escritura Pública que la presente Minuta origine, así como suscribir las modificaciones y/o entregar los documentos que EL BANCO requiera para lograr la inscripción de las garantías hipotecarias, al momento en que EL BANCO lo solicite.
- 7.9 Si EL PRESTATARIO y/o EL GARANTE HIPOTECARIO no otorga nuevo poder según lo establecido en la Cláusula Décimo Tercera del presente instrumento.
- 7.10 Si EL GARANTE HIPOTECARIO no cumple con facilitar el acceso a las inspecciones de el/los INMUEBLE/S, por parte de EL BANCO o de los terceros designados por éste.
- 7.11 Si EL PRESTATARIO y/o EL GARANTE HIPOTECARIO realiza/n actos u operaciones que, a criterio de HSBC PERÚ, puedan perjudicarlo o perjudicar a sus otros clientes.
- 7.12 Si EL PRESTATARIO y/o GARANTE HIPOTECARIO incumple/n cualquiera de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Contrato o en cualquier otro contrato celebrado con EL BANCO.

## **II. DE LA HIPOTECA**

### **OCTAVA: OBJETO**

- 8.1 En virtud del presente instrumento, EL GARANTE HIPOTECARIO constituye a favor de EL BANCO primera y preferencial hipoteca sobre el/los INMUEBLE/S de su propiedad que se describen en el Anexo de este Contrato que forma parte integrante del mismo.

La Primera y Preferencial Hipoteca que por este acto constituye EL GARANTE HIPOTECARIO se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer a el/los INMUEBLE/S y comprende todas las construcciones o edificaciones que pudieren existir sobre el/los INMUEBLE/S, o bienes que pudieran en el futuro edificarse sobre el/los INMUEBLE/S y en su caso el suelo, subsuelo y sobresuelo, comprendiendo además sus partes

integrantes, accesorios, instalaciones y en general, todo cuanto de hecho y por derecho le/s corresponda o se incorpore, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el artículo 1101° del Código Civil.

Igualmente comprende los frutos y rentas que pudiera producir, los mismos que podrán ser recaudados directamente por EL BANCO, para aplicarlos al pago de lo que se le adeudase. Asimismo, la presente hipoteca se extiende a las indemnizaciones a las que se refieren los artículos 173° y 174° de la Ley No. 26702.

- 8.2 La Primera y Preferencial Hipoteca que EL GARANTE HIPOTECARIO constituye a favor de EL BANCO tiene por objeto garantizar ante EL BANCO el pago completo y oportuno de todas las obligaciones y deudas que EL PRESTATARIO actualmente mantenga o que pudiera mantener en el futuro con EL BANCO por cualquier concepto, incluyendo pero sin limitarse al principal, intereses compensatorios y moratorios, comisiones, gastos, seguros, tributos, costas, costos y honorarios legales provenientes del préstamo objeto del presente Contrato o de su ejecución, así como todas aquellas deudas y obligaciones sin reserva ni limitación alguna provenientes de operaciones de crédito directo e indirecto, tanto en moneda nacional como en moneda extranjera, sea en forma de créditos, mutuos, líneas de crédito, créditos en cuenta corriente, advance account, créditos documentarios, cartas de crédito, descuentos o adelantos sobre facturas, factoring, tarjetas de crédito, saldos deudores por el uso de tarjetas de crédito, sobregiros o saldos deudores en cuenta corriente, avales, fianzas, créditos con avales, pagarés y demás títulos valores, adelantos en cuenta garantía con respaldo de documentos de cambio, títulos de crédito hipotecario negociables, warrants, bonos, papeles comerciales, cartas de crédito stand by, operaciones de arrendamiento financiero, financiamientos de operaciones de comercio exterior -incluyendo cartas de crédito de importación y de exportación- y demás modalidades de crédito y financiamiento, y cualesquiera otras obligaciones asumidas o por asumir frente a EL BANCO.

Al producirse el incumplimiento de pago de una o más de las deudas y/u obligaciones garantizadas por la/s hipoteca/s constituida/s en virtud del presente instrumento, EL BANCO estará facultado a exigir EL PRESTATARIO no sólo el pago de las deudas y/u obligaciones vencidas sino de todas las deudas y obligaciones que al momento de producirse el incumplimiento sean de cargo de EL PRESTATARIO, en cuyo caso EL BANCO estará facultado a ejecutar las garantías otorgadas en su favor por EL GARANTE HIPOTECARIO, incluyendo pero sin limitarse a la/s hipoteca/s objeto del presente Contrato.

- 8.3 El monto de la/s hipoteca/s constituida/s sobre el/los INMUEBLE/S será hasta por la/s suma/s que se indican en el Anexo que forma parte integrante del presente Contrato.

#### **NOVENA: DECLARACIONES DEL GARANTE HIPOTECARIO/PRESTATARIO**

EL GARANTE HIPOTECARIO declara a EL BANCO:

- 9.1 Que mantendrá el uso y posesión directa de el/los INMUEBLE/S que hipoteca.
- 9.2 Que sobre el/los INMUEBLE/S no existe gravamen de ninguna especie ni medida judicial, ni extrajudicial alguna que limite su derecho de libre disposición, quedando obligado en todo caso, al saneamiento de ley en caso de evicción.

EL PRESTATARIO declara a EL BANCO:

- 9.3 Que, con anterioridad a la celebración del presente instrumento, EL BANCO ha cumplido con proporcionarle toda la información relativa a los gastos correspondientes al otorgamiento del préstamo y constitución de la garantía hipotecaria (gastos de tasación, estudio de títulos, notariales, registrales, seguros, comisiones y demás), los cuales serán de cargo de EL PRESTATARIO. Del mismo modo EL PRESTATARIO declara que EL BANCO le ha proporcionado toda la información referida a los términos y condiciones del Contrato, incluyendo pero sin limitarse al plazo, intereses, comisiones y gastos aplicables. Por lo tanto, EL PRESTATARIO deja expresa constancia que conoce el sistema de préstamo hipotecario implementado por EL BANCO.

- 9.4 Que, ha sido informado que el pago de los derechos notariales y registrales correspondientes a la garantía hipotecaria serán realizados directamente por EL PRESTATARIO en la Notaría encargada de formalizar el presente Contrato, la que será seleccionada por EL BANCO.
- 9.5 Que, la información brindada conforme a lo indicado en los numerales anteriores consta en la Hoja Resumen, la cual EL PRESTATARIO acepta que le será entregada al momento de la suscripción de la Escritura Pública que la presente minuta origine.

#### **DÉCIMA: OBLIGACIONES DE EL GARANTE HIPOTECARIO**

Sin perjuicio de las demás obligaciones a su cargo establecidas en el presente Contrato y/o en otros instrumentos celebrados con EL BANCO, EL GARANTE HIPOTECARIO se obliga a:

- 10.1 Conservar en buen estado el/los INMUEBLE/S y a no efectuar modificaciones que redunden en perjuicio de los mismos, dando aviso por escrito a EL BANCO en el más breve plazo posible de los deterioros que sufra/n y de cualquier hecho que perturbe su dominio o posesión, permitiendo todas las visitas que deseen efectuar los representantes de EL BANCO para constatar el estado de conservación de el/los referido/s INMUEBLE/S, debiendo brindarles toda clase de facilidades para el desempeño de sus labores.
- 10.2 Poner en conocimiento de EL BANCO, antes de su celebración, todo y cualquier acto jurídico que afecte el/los INMUEBLE/S.
- 10.3 No inscribir en los registros públicos pertinentes los contratos de arrendamiento que celebre respecto de el/los INMUEBLE/S, ni sus renovación/es o modificación/es. Asimismo, EL GARANTE HIPOTECARIO, se obliga expresamente frente a EL BANCO a no dar en usufructo, uso o habitación el/los INMUEBLE/S, ni a constituir ningún tipo de carga o gravamen, de cualquier naturaleza, sobre cualquiera de el/los INMUEBLE/S, que generen o puedan generar un perjuicio en contra de EL BANCO, a criterio de este último.

#### **DÉCIMA PRIMERA: SEGURO CONTRA TODO RIESGO**

EL PRESTATARIO se obliga a contratar y mantener vigente un seguro contra los riesgos que corra/n el/los INMUEBLE/S, propiedad del GARANTE HIPOTECARIO, por lo menos contra incendio, terremoto, inundaciones, rayo, explosión, huelgas, conmociones civiles, vandalismo y terrorismo; otorgado por una Compañía de Seguros a satisfacción de EL BANCO, y por una cantidad no menor al valor del/los INMUEBLE/S establecido de conformidad con la Cláusula Décima Segunda de este Contrato; y, transferir a EL BANCO su derecho a la indemnización que debe pagar la aseguradora en caso de siniestro, para cuyo efecto le entregará la póliza o pólizas debidamente endosadas de manera que EL BANCO cobre el importe de la indemnización y lo aplique a la amortización de lo que se le adeudase.

El BANCO queda facultado, por cuenta de EL PRESTATARIO, a contratar, renovar y/o mantener vigente la respectiva póliza de seguro, en caso de incumplimiento de EL PRESTATARIO de la obligación que asume según el párrafo anterior, debiendo en ese caso EL PRESTATARIO reembolsarle de inmediato los pagos realizados; o, en caso que EL BANCO aceptara financiarla, EL PRESTATARIO le autoriza a EL BANCO, con su firma en el presente Contrato, a incluir el costo total de la/s póliza/s tomada/s en las cuotas del préstamo otorgado. La falta de contratación o renovación de la póliza de seguro por parte de EL BANCO, no genera para éste responsabilidad alguna; pues EL PRESTATARIO declara conocer que la responsabilidad por ello le corresponde a él.

En caso de pólizas contratadas por EL BANCO, el detalle de los riesgos, causales de exclusión y monto de la prima, constan en el Certificado de Seguros que EL PRESTATARIO recibirá a la firma de este Contrato sin más constancia que su firma al pie de éste.

## **DÉCIMA SEGUNDA: VALORIZACIÓN PARA EFECTOS DE EJECUCIÓN**

Para el caso de ejecución del/los INMUEBLE/S, ambas partes han convenido en valorizar el/los INMUEBLE/S en la suma que se indica en el Anexo que forma parte integrante del presente Contrato.

Las partes declaran que estos valores aprobados de común acuerdo no requerirán ser actualizados ni hacerse nueva tasación del/los INMUEBLE/S para los fines de su ejecución, salvo que EL BANCO lo estime así por conveniente. Las dos terceras partes de esta valorización servirán de base para la subasta, haciéndose las rebajas de Ley por falta de postores, conforme a las normas procesales aplicables.

EL BANCO queda además facultado para disponer tasaciones periódicas de el/los INMUEBLE/S durante la vigencia de este Contrato, siendo de cargo de EL PRESTATARIO el costo de las mismas. EL GARANTE HIPOTECARIO asume la obligación de facilitar el libre acceso a el/los INMUEBLE/S de los tasadores que designe EL BANCO.

## **DÉCIMA TERCERA: PODER ESPECIAL**

Por medio del presente instrumento, EL PRESTATARIO y/o EL GARANTE HIPOTECARIO otorga/n poder especial e irrevocable a favor de EL BANCO para que actuando en nombre y representación del primero pueda realizar los siguientes actos:

Suscribir cualquier instrumento y/o documento público y/o privado, así como escritura/s pública/s modificatorias y/o aclaratorias del presente instrumento, que se requiera presentar ante cualquier autoridad cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características y/o condiciones de el/los INMUEBLE/S materia del presente instrumento, y/o rectificar las inscripciones realizadas y/o ratificar la/s hipoteca/s aquí constituida/s, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos aquí contenidos, es decir, compraventa/s, hipoteca/s y poder especial e irrevocable.

Queda establecido que el presente poder irrevocable se otorga bajo condición suspensiva de que se produzca cualquiera de los supuestos que den lugar a la necesidad de suscribir los documentos y/o realizar los actos descritos en el párrafo anterior y EL BANCO suscriba efectivamente las minutas y escrituras públicas y/o documentos públicos y/o privados señalados anteriormente. En consecuencia, la vigencia del poder irrevocable se iniciará a partir de la suscripción de los documentos indicados en el presente párrafo.

Queda expresamente establecido y así entendido por las partes que EL BANCO no asume responsabilidad en caso de no optar por la facultad que por esta Cláusula se le concede ni por abstenerse de ejecutar los poderes en ella previstos.

En caso que por cualquier motivo el poder a que hace referencia esta cláusula caducara, de cualquier modo se viera perjudicado o no resultara suficiente para lo establecido anteriormente, EL PRESTATARIO y/o EL GARANTE HIPOTECARIO se obliga a otorgar nuevos poderes a favor de EL BANCO o a ampliar los poderes otorgados a favor de éste a fin que el BANCO goce de plenas y suficientes facultades para ello, a sólo requerimiento de EL BANCO y a satisfacción de este último.

## **DÉCIMA CUARTA: TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE**

EL PRESTATARIO y EL GARANTE HIPOTECARIO autorizan en forma expresa, incondicional e irrevocable a que EL BANCO emita un Título de Crédito Hipotecario Negociable con cargo a la hipoteca constituida en virtud del presente instrumento, en cualquier momento, con anterioridad o posterioridad a la inscripción de la hipoteca aquí otorgada, y a la orden de EL BANCO o de la persona que éste disponga. En caso de emitirse el título valor incompleto, EL PRESTATARIO y EL GARANTE HIPOTECARIO autorizan a EL BANCO a completar dicho título valor con la información y condiciones referidas en este Contrato. Asimismo y conforme a la normativa sobre la materia, EL PRESTATARIO y/o EL GARANTE HIPOTECARIO renuncia/n expresamente a incluir una cláusula que limite o impida la libre negociación de los correspondientes Títulos de Crédito Hipotecario Negociable.

### **III. DISPOSICIONES GENERALES**

#### **DÉCIMA QUINTA: DE LOS GASTOS**

Todos los gastos, derechos e impuestos que se deriven de este contrato, los de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y los de su cancelación llegado el caso, incluyendo un testimonio y una copia simple para EL BANCO, son de cargo y cuenta exclusiva de EL PRESTATARIO.

#### **DÉCIMA SEXTA: INTERVENCIÓN DEL CONYUGE**

De conformidad con los artículos 292° y 315° del Código Civil, en los casos que EL PRESTATARIO y/o GARANTE HIPOTECARIO se encuentre/n casado/s bajo el régimen de sociedad de gananciales, interviene en este contrato el cónyuge de EL PRESTATARIO y/o GARANTE HIPOTECARIO para declarar su expresa y plena aceptación, así como su conformidad a todos los términos de esta Escritura Pública, que involucra a la sociedad conyugal, asumiendo responsabilidad solidaria con su cónyuge.

#### **DÉCIMA SÉPTIMA: CESIÓN**

EL PRESTATARIO y EL GARANTE HIPOTECARIO reconocen y aceptan que EL BANCO podrá ceder sus derechos derivados del presente Contrato o su posición contractual en el mismo, ya sea mediante una cesión de derechos, o una cesión de posición contractual, o mediante la constitución de patrimonio autónomo para efectos de su titulización o mecanismos similares, o venta de cartera, o emisión de instrumentos o bonos hipotecarios y/o cualquier otra forma permitida por la ley, a lo que EL PRESTATARIO y EL GARANTE HIPOTECARIO prestan desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso e irrevocable a dichas cesiones y transferencias, incluyendo las correspondientes a las garantías que pudiere haber constituido a favor de EL BANCO en respaldo de sus obligaciones, siendo para ello suficiente que EL BANCO le comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidas.

#### **DÉCIMA OCTAVA: DOMICILIO Y JURISDICCIÓN**

EL PRESTATARIO y EL GARANTE HIPOTECARIO señalan como sus domicilios para los efectos de este Contrato los que figuran en este documento y/o en la solicitud respectiva, donde se les realizará cualquier notificación a la que hubiera lugar, obligándose a no variar este domicilio durante la vigencia del Contrato, salvo que la variación sea dentro del área urbana de esta misma ciudad y sea comunicada a EL BANCO por carta notarial.

Adicionalmente, EL PRESTATARIO y/o EL GARANTE HIPOTECARIO, según corresponda, declara/n que la dirección del/de los INMUEBLE/S objeto del presente financiamiento podrá ser utilizada por EL BANCO para el envío de comunicaciones; constituyéndose como domicilio para los efectos del presente Contrato.

EL BANCO señala como su domicilio para efectos de este Contrato el de sus Oficinas en esta ciudad. Sin perjuicio de ello, y sólo tratándose del departamento de Lima, el domicilio de EL BANCO será el de su sede central ubicada en Calle Amador Merino 307, Piso 11, San Isidro, Lima.

Las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los jueces del distrito judicial que corresponda a la Oficina de EL BANCO donde se otorgó el préstamo materia de este Contrato.

#### **DÉCIMA NOVENA: MODIFICACIONES AL CONTRATO**

Toda modificación a los términos del presente Contrato será comunicada con la anticipación establecida en la Ley Aplicable y/o pactada en el Contrato. Por otro lado, las partes acuerdan que se utilizarán como mecanismos de comunicación de las

modificaciones en los términos y condiciones del presente Contrato, los que EL BANCO determine, entre otros, la publicación en cualquiera de los medios de comunicación que EL BANCO tenga a su disposición, dándose preferencia a los avisos escritos al domicilio de EL PRESTATARIO y/u otros medios directos de comunicación que EL BANCO estime conveniente, como por ejemplo -sin que la enumeración sea limitativa- mediante fax y/o correo electrónico en los números y direcciones que EL PRESTATARIO indique, respectivamente. Adicionalmente, las modificaciones antes indicadas serán comunicadas en televisión y/o radio y/o periódicos, y/o mensajes por medios electrónicos y/o avisos en sus locales y/o página web y/u otros medios que EL BANCO cuente a su disposición. El método de comunicación deberá ser el más apropiado, según el contenido de la misma. En este sentido, EL PRESTATARIO declara y acepta que dichos mecanismos de información son suficientes y adecuados para tomar conocimiento de las modificaciones en los términos y condiciones del presente Contrato, no pudiendo en el futuro desconocer este mecanismo de información o tacharlo de insuficiente. Asimismo, la permanencia o continuación en el uso de los servicios por parte de EL PRESTATARIO significarán su total aceptación a las referidas modificaciones, por lo que de no estar conforme con ellas, EL PRESTATARIO deberá manifestarlo por escrito dentro de los cinco (5) días calendario de recibida la comunicación y/o tomado conocimiento de la misma, cesando en ese caso el servicio no aceptado, previo pago de lo adeudado y demás obligaciones directas o indirectas que EL PRESTATARIO mantenga.

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

## ANEXO

El préstamo que se otorga en virtud del Contrato del que forma parte integrante el presente Anexo se sujetará a los términos y condiciones que se indican a continuación:

**Moneda y Monto:** US\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) / S/. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ y 00/100 Nuevos Soles). EL BANCO queda autorizado a efectuar el desembolso del préstamo al tipo de cambio establecido en EL BANCO en la mencionada fecha. Si por este motivo existiera una variación en el monto del préstamo materia del presente contrato, el mismo será el indicado en la Hoja Resumen.

**Plazo:** (\_\_\_\_) meses, contados a partir del desembolso del Préstamo, según lo establecido en el Cronograma que EL BANCO entregará a EL PRESTATARIO al momento de desembolso del Préstamo. EL PRESTATARIO presta de antemano su conformidad al Cronograma y manifiesta que su firma en la Escritura Pública que la presente minuta origine será constancia suficiente de haber recibido el Cronograma y de su conformidad con lo establecido en éste.

**Forma de Pago:** El préstamo se pagará en cuotas mensuales, sin perjuicio de la obligación de EL PRESTATARIO de pagar cuotas dobles en los meses de julio y diciembre de cada año, si así hubiera sido previsto en el Cronograma. Las cuotas mensuales incluirán capital, intereses, comisiones, primas de seguros y gastos.

EL BANCO otorgará a EL PRESTATARIO un período de gracia de \_\_\_\_ (\_\_\_\_) meses, durante el que se devengarán intereses compensatorios sobre el monto de principal desembolsado.

**Interés Compensatorio:** El préstamo devengará un interés compensatorio a una tasa efectiva anual de \_\_\_\_%, calculada sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días.

De conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley No. 26702, EL BANCO se reserva el derecho de modificar la tasa de interés compensatorio, en los siguientes casos: (i) cuando ocurran cambios o modificaciones en el régimen político, económico o tributario que impacten adversamente en las operaciones de crédito hipotecario otorgadas por EL BANCO o que generen costos adicionales para las operaciones de créditos hipotecarios, (ii) en aplicación de políticas de administración de riesgo de EL BANCO o (iii) cuando ocurra, o se prevea, un incremento (a) en el costo efectivo de operaciones de financiamiento en la moneda del préstamo o (b) en el costo para la obtención de préstamos en el mercado financiero nacional o internacional. EL PRESTATARIO otorga de manera expresa, incondicional e irrevocable su conformidad a dichas modificaciones en la tasa de interés compensatoria.

De producirse un incremento en la tasa de interés compensatorio, éste será comunicado por EL BANCO a EL PRESTATARIO con una anticipación de quince (15) días calendario a la fecha efectiva de aplicación, a través de los medios previstos en la Cláusula Décimo Novena del Contrato.

En caso las modificaciones arriba indicadas impliquen la variación del Cronograma, EL BANCO emitirá un nuevo cronograma con las nuevas condiciones en la oportunidad que corresponda.

**Desembolso:** El desembolso se realizará conforme a los requerimientos operativos y a las políticas de crédito fijadas por EL BANCO, y siempre que EL PRESTATARIO haya suscrito el presente documento.

El desembolso se hará efectivo mediante abono en cuenta de EL PRESTATARIO en EL BANCO, o, por instrucciones expresas e irrevocables de EL PRESTATARIO. EL BANCO emitirá uno o más cheques de gerencia a la orden de EL PRESTATARIO, hasta por el importe del préstamo desembolsado.

**Comisiones y gastos:** EL PRESTATARIO se obliga a pagar las comisiones, gastos de constitución de garantías, gastos notariales y registrales y demás que sean aplicables; los seguros de desgravamen, contra todo riesgo, de responsabilidad y otros que exija EL BANCO; y cualquier otro rubro adicional relacionado con el préstamo concedido. Las comisiones y gastos aplicables figuran en el tarifario de EL BANCO, quien se reserva el derecho de modificarlas, otorgando EL PRESTATARIO su aceptación expresa, incondicional e irrevocable y su conformidad a dichas modificaciones. De producirse un incremento en las comisiones y gastos aplicables, éste será comunicado por EL BANCO a EL PRESTATARIO con una anticipación de quince (15) días calendario a la fecha efectiva de aplicación, a través de los medios previstos en la Cláusula Décimo Novena del Contrato.

En caso las modificaciones arriba indicadas impliquen la variación del Cronograma, EL BANCO emitirá un nuevo cronograma con las nuevas condiciones en la oportunidad que corresponda.

El pago por parte de EL PRESTATARIO de las comisiones y gastos aplicables constituye requisito para el desembolso del préstamo.

**Persona/s asegurada/s con el Seguro de Desgravamen:** \_\_\_\_\_, identificado con DNI No. \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_, identificado con DNI No. \_\_\_\_\_, según lo establecido en la Cláusula Sexta de este Contrato.

**Inmueble/s objeto de la garantía hipotecaria:** En virtud del presente instrumento, EL GARANTE HIPOTECARIO constituye a favor de EL BANCO primera y preferencial hipoteca sobre el/los INMUEBLE/S de su propiedad que se describen a continuación:

- a. *(indicar ubicación e inscripción registral del inmueble a hipotecar).*
- b. *(indicar ubicación e inscripción registral del inmueble a hipotecar).*

**Monto de la garantía hipotecaria:** El monto de las hipotecas constituidas sobre el/los INMUEBLE/S a favor de EL BANCO será hasta por las sumas que se indican a continuación:

US\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) sobre el/los INMUEBLE/S descrito/s en el acápite anterior.

**Valorización en caso de ejecución:** Para el caso de ejecución del/los INMUEBLE/S, las partes han convenido en valorizar el/los INMUEBLE/S en la suma que se indica a continuación:

- a. \_\_\_\_\_ (indicar monto de valorización) para el caso del inmueble mencionado en el literal a. precedente.
- b. \_\_\_\_\_ (indicar monto de valorización) para el caso del inmueble mencionado en el literal b. precedente.

Las partes declaran que estos valores aprobados de común acuerdo no requerirán ser actualizados ni hacerse nueva tasación del/los INMUEBLE/S para los fines de su ejecución, salvo que EL BANCO lo estime así por conveniente, en cuyo caso será de cargo de EL PRESTATARIO el costo de la nueva tasación. Las dos terceras partes de esta valorización servirán de base para la subasta, haciéndose las rebajas de Ley por falta de postores, conforme a las normas procesales aplicables.

EL BANCO queda además facultado para disponer tasaciones periódicas de el/los INMUEBLE/S durante la vigencia de este Contrato, siendo de cargo de EL PRESTATARIO el costo de las mismas; así como éste asume la obligación de facilitar el libre acceso a el/los INMUEBLE/S de los tasadores que designe EL BANCO.

Agregue Ud., señor Notario, las Cláusulas de Ley y curse partes al Registro de la Propiedad Inmueble de \_\_\_\_\_ para la inscripción de este contrato, sin perjuicio de proceder a solicitar el bloqueo de la partida registral del inmueble que se hipoteca, al amparo de lo previsto en el artículo 176 de la Ley 26702.

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

**p. EL PRESTATARIO / EL GARANTE HIPOTECARIO**

Nombre : \_\_\_\_\_

RUC/DNI/CE: \_\_\_\_\_

Domicilio: \_\_\_\_\_

(firma) \_\_\_\_\_

**p. EL PRESTATARIO / EL GARANTE HIPOTECARIO (CONYUGE)**

Nombre : \_\_\_\_\_

RUC/DNI/CE: \_\_\_\_\_

Domicilio: \_\_\_\_\_

(firma) \_\_\_\_\_

**p. EL BANCO**

Nombre, Razón o Denominación Social : \_\_\_\_\_

RUC/DNI/CE: \_\_\_\_\_

Domicilio: \_\_\_\_\_

(firma) \_\_\_\_\_

Representante (1):

Nombre: \_\_\_\_\_

D.N.I./CE (1): \_\_\_\_\_

Poderes: Ficha/Partida No. \_\_\_\_\_  
Registro de \_\_\_\_\_ Of. Registral de \_\_\_\_\_

(firma) \_\_\_\_\_

Representante (2):

Nombre: \_\_\_\_\_

D.N.I./CE (2): \_\_\_\_\_

Poderes: Ficha/Partida No. \_\_\_\_\_  
Registro de \_\_\_\_\_ Of. Registral de \_\_\_\_\_

**p. EL GARANTE HIPOTECARIO**

Nombre : \_\_\_\_\_

RUC/DNI/CE: \_\_\_\_\_

Domicilio: \_\_\_\_\_

---

(firma) \_\_\_\_\_

**p. EL GARANTE HIPOTECARIO (CÓNYUGE)**

Nombre : \_\_\_\_\_

RUC/DNI/CE: \_\_\_\_\_

Domicilio: \_\_\_\_\_

---

(firma) \_\_\_\_\_