

CONTRATO DE MUTUO CON GARANTIA HIPOTECARIA

SEÑOR NOTARIO:

SIRVASE UD. EXTENDER EN SU REGISTRO DE ESCRITURAS PÚBLICAS, UNA DE **MUTUO CON GARANTIA HIPOTECARIA**, QUE CELEBRAN DE UNA PARTE:

DE LOS OTORGANTES.

_____, CON DNI N° _____, _____, SOLTERA, CON DOMICILIO EN EL INMUEBLE N° _____ DEL DISTRITO PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE CUSCO, EN ADELANTE DENOMINADA **LA MUTUATARIA**.

LA CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CREDITO CUSCO S.A., CON R.U.C. N° 20114839176, DOMICILIADA EN EL PORTAL ESPINAR N° 146, DE ESTA CIUDAD, DISTRITO, PROVINCIA Y DEPARTAMENTO DE CUSCO, DEBIDAMENTE REPRESENTADA POR SUS FUNCIONARIOS, POR SU _____ CON DNI. N° _____ Y POR SU _____ SR. _____, CON DNI N° _____, UTORIZADOS SEGUN PODERES INSCRITOS EN LA PARTIDA ELECTRÓNICA N° 11000484 DEL REGISTRO DE PERSONAS JURIDICAS DE LA ZONA REGISTRAL N° X – SEDE CUSCO - OFICINA REGISTRAL DE CUSCO, A QUIEN EN ADELANTE SE LE DENOMINARA **LA MUTUANTE**; Y QUE SE CELEBRA EN LOS TERMINOS SIGUIENTES:

DEL OTORGAMIENTO DE LA LINEA DE CREDITO

PRIMERO.- POR EL OBJETO DEL PRESENTE INSTRUMENTO, **LA CAJA MUNICIPAL** CONVIENE EN OTORGAR UNA LÍNEA DE CRÉDITO A FAVOR DE **LA MUTUATARIA** DE **US\$. _____** (_____ **CON 00/100 DOLARES AMERICANOS**).

PRESTAMO CON GARANTIA HIPOTECARIA.

SEGUNDO.- MONTO Y OBJETO DEL PRESTAMO.

LA MUTUANTE A SOLICITUD DE **LA MUTUATARIA**, HA CONVENIDO EN OTORGARLE UN PRESTAMO POR LA SUMA DE **US\$. _____** (_____ **CON 00/100 DOLARES AMERICANOS**).

TERCERO.- DESEMBOLSO.

EL DESEMBOLSO DEL PRESTAMO SE EFECTUARA EN UNA SOLA ARMADA, A LA INSCRIPCION DEL TITULO EN LOS REGISTROS PUBLICOS CORRESPONDIENTE UTILIZANDO MEDIO DE PAGO, ENTRANDO EL PRESTAMO EN PROCESO DE AMORTIZACION AL MES SIGUIENTE DE SU ENTREGA.

CUARTO.- PLAZO.

EL PLAZO POR EL QUE SE OTORGA ESTE PRESTAMO ES _____ (_____) MESES CONTADOS A PARTIR DEL DESEMBOLSO.

QUINTO: DE LOS PREPAGOS.

EL CLIENTE TIENE(N) DERECHO A EFECTUAR PAGOS ANTICIPADOS DEL SALDO TOTAL O PARCIAL DEL CAPITAL DEL PRÉSTAMO CON LA CONSIGUIENTE LIQUIDACIÓN DE INTERESES AL DÍA DE PAGO. PARA REALIZAR TALES PAGOS ANTICIPADOS TOTALES O PARCIALES DEBERÁ COMUNICAR EXPRESAMENTE Y POR ESCRITO A LA CAJA SU VOLUNTAD DE REALIZAR EL PAGO ANTICIPADO; Y ADEMÁS DEBERÁ ENCONTRARSE AL DÍA EN LAS OBLIGACIONES QUE EN VIRTUD AL CONTRATO MANTIENE FRENTE A LA CAJA.

POR SU PARTE **LA CAJA** ACEPTA EL PAGO ANTICIPADO SIN PAGO DE PENALIDAD ALGUNA. SIN PERJUICIO DE ELLO **LA CAJA** COBRARÁ LA COMISIÓN Y/O LOS GASTOS QUE LE GENERE EL PAGO ANTICIPADO, LOS MISMOS QUE SE ENCONTRARÁN DETALLADOS EN LOS CUADROS DE GASTOS ADMINISTRATIVOS QUE SE PUBLICAN EN CADA AGENCIA DE **LA CAJA MUNICIPAL**.

EFECTUADO UN PAGO ANTICIPADO PARCIAL POR PARTE DE **LA CLIENTE**, **LA CAJA** REMITIRÁ A **LA CLIENTE** EL NUEVO CRONOGRAMA DE PAGOS DE LAS CUOTAS PENDIENTES DE VENCIMIENTO.

SEXTO.- DE LA CANCELACION ADELANTADA DE LOS CREDITOS

LA MUTUATARIA POR LA CANCELACIÓN TOTAL ANTICIPADA DEL (LOS) PRÉSTAMO(S) DEBERÁ (N) PAGAR LOS GASTOS ADMINISTRATIVOS Y COMISIONES QUE GENERÓ EL PROCESO DE OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO Y QUE SERÁ DETERMINADO AL MOMENTO DE LA LIQUIDACIÓN LOS MISMOS QUE SE ENCONTRARÁN DETALLADOS EN LOS CUADROS DE GASTOS ADMINISTRATIVOS QUE SE PUBLICAN EN CADA AGENCIA DE **LA CAJA MUNICIPAL**.

SEPTIMO.- INTERESES.

EL PRÉSTAMO OTORGADO DEVENGARA UNA TASA DE INTERES DEL ____% (_____) EFECTIVA ANUAL POR SER ESTA UNA OPERACION EN MONEDA EXTRANJERA, Y SIN PERJUICIO DE ELLO, QUEDA EXPRESAMENTE CONVENIDO ENTRE LAS PARTES QUE LA TASA DE INTERES ESTARA SUJETA A VARIACION A SOLA DECISION DE **LA MUTUANTE**, CON SUJECION A LAS FLUCTUACIONES QUE DETERMINE EL MERCADO, EN CUYO CASO SE REAJUSTARA COBRANDOSE AL IMPORTE DEL CREDITO AUN IMPAGO, LOS ADICIONALES QUE CORRESPONDA O CARGANDOLOS A LA CUENTA DE **LA MUTUATARIA**.

OCTAVO.-DE LAS MODIFICACIONES:

LA CAJA PODRÁ MODIFICAR UNILATERALMENTE Y EN CUALQUIER MOMENTO LOS TÉRMINOS DEL PRESENTE CONTRATO DE CRÉDITO, INCLUYENDO LAS TASAS DE INTERÉS, COMISIONES Y GASTOS. LAS MODIFICACIONES INCLUYEN TAMBIÉN EL ESTABLECIMIENTO DE NUEVOS SERVICIOS, COMISIONES O GASTOS O LA SUPRESIÓN O ELIMINACIÓN DE LOS EXISTENTES. LAS REFERIDAS MODIFICACIONES SERÁN INFORMADAS A TRAVÉS DE LA RESPECTIVA COMUNICACIÓN, QUE DEBERÁ SER EFECTUADA CON UNA ANTICIPACIÓN NO MENOR A QUINCE (15) DÍAS CALENDARIO INDICANDO LA FECHA O EL MOMENTO, A PARTIR DEL CUAL LA COMUNICACIÓN ENTRARÁ EN VIGENCIA.

LA COMUNICACIÓN NO SERÁ NECESARIA CUANDO SE TRATE DE MODIFICACIONES QUE FAVOREZCAN LAS MODALIDADES DE PAGO O

ESTABLEZCAN VARIACIONES FAVORABLES A **EL CLIENTE**, EN CUYO CASO LA MODIFICACIÓN PODRÁ APLICARSE INMEDIATAMENTE.

EL CLIENTE MANIFIESTA(N) EXPRESAMENTE QUE CUALQUIERA DE LOS SIGUIENTES MEDIOS LE PERMITE ESTAR EN CAPACIDAD DE TOMAR CONOCIMIENTO ADECUADO Y OPORTUNO DE LAS MODIFICACIONES EFECTUADAS: AVISOS ESCRITOS AL DOMICILIO SEÑALADO EN SU SOLICITUD DE APERTURA, COMUNICADOS EN TELEVISIÓN, RADIO Y/O PERIÓDICO, MENSAJES POR MEDIOS ELECTRÓNICOS O AVISOS EN LAS OFICINAS DE LA CAJA Y/O EN SU PAGINA WEB.

LA MUTUANTE Y EL CLIENTE PACTAN DE COMUN ACUERDO LA PREFERENCIA DE LA UTILIZACION DE AVISOS ESCRITOS AL DOMICILIO, COMUNICADOS EN TELEVISIÓN, RADIO Y/O PERIÓDICO, MENSAJES POR MEDIOS ELECTRÓNICOS Y/O AVISOS EN LAS OFICINAS DE LA CAJA Y/O EN SU PAGINA WEB PARA TOMAR CONOCIMIENTO ADECUADO Y OPORTUNO E INFORMARSE DE LAS VARIACIONES DE LOS CONCEPTOS QUE SE DETALLAN EN LA HOJA RESUMEN.

NOVENO.- FORMA DE PAGO Y MORA.

EL PAGO DEL PRESTAMO OTORGADO SE EFECTUARA EN CUOTAS MENSUALES Y EN LA FECHA FIJADA EN EL CRONOGRAMA DE PAGOS O CALENDARIO DE PAGOS, EN MONEDA NACIONAL O EXTRANJERA, AL TIPO DE CAMBIO VENTA VIGENTE EL DIA DE PAGO. ESTAS CUOTAS INCLUYEN AMORTIZACION DE CAPITAL, INTERESES, SEGUROS, GASTOS, PORTES E IMPUESTOS Y SE DEVENGARAN A PARTIR DEL DESEMBOLSO.

DECIMO.- ESTE PAGO DEBERA EFECTUARSE EN LAS OFICINAS DE LA MUTUANTE.

EN CASO DE ATRASO EN LA AMORTIZACION DE LAS CUOTAS REFERIDAS **LA MUTUATARIA** INCURRIRAN EN MORA, LA QUE SE DEVENGARA EN FORMA AUTOMATICA Y SIN NECESIDAD DE REQUERIMIENTO ALGUNO. EN ESTE CASO **LA MUTUATARIA** ABONARAN EN FORMA ADICIONAL A LOS INTERESES PACTADOS EL INTERES MORATORIO APLICADO SOBRE EL IMPORTE RESULTANTE Y LO HARA A LAS TASA MAXIMAS PERMITIDAS POR LEY Y/O LAS QUE USUALMENTE COBRE **LA MUTUANTE** A LA FECHA EN QUE SE DEVENGUEN.

DECIMO PRIMERO.- OBLIGACIONES DE LA MUTUATARIA.

LA MUTUATARIA SE OBLIGA A:

- A.- PROPORCIONAR LA INFORMACION Y DOCUMENTACION QUE REQUIERA **LA MUTUANTE** RELACIONADA CON SU OPERACION DE PRESTAMO, TANTO PARA SU EVALUACION Y APROBACION PARA LA OBTENCION DEL PRESTAMO.
- B.- CONSTITUIR LAS GARANTIAS OFRECIDAS A **LA MUTUANTE** O REQUERIDAS POR ESTA PARA RESPALDAR SUFICIENTEMENTE SU OBLIGACION ADQUIRIDA Y MANTENER SU COBERTURA DURANTE LA VIGENCIA DEL PRESTAMO.
- C.- MANTENER AL DIA EL PAGO DE IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES QUE GRAVEN A LOS BIENES AFECTADOS EN GARANTIA, CON EL OBJETO DE EVITAR QUE ESTOS SE VEAN COMPROMETIDOS POR DEUDAS DERIVADAS DE LOS MISMOS.
- D.- NO TRANSFERIR SU DEUDA.

- E.- PAGAR EL PRESTAMO PUNTUALMENTE, EN LAS FECHAS SEÑALADAS EN EL CRONOGRAMA O CALENDARIO DE PAGOS.
- F.- EN CASO DE QUE EL VALOR DEL BIEN HIPOTECADO, SEGUN TASACION QUE **LA MUTUANTE** MANDE REALIZAR, POR CUENTA Y COSTO DE **LA MUTUATARIA**, DISMINUYERA POR CUALQUIER CAUSA A UN MONTO INFERIOR, EN MAS DE 10% (DIEZ POR CIENTO) AL VALOR DE SUS OBLIGACIONES POR VENCER, **LA MUTUATARIA** SE OBLIGA A MEJORAR O AMPLIAR LA GARANTIA A ENTERA SATISFACCION DE **LA MUTUANTE**, O A REDUCIR SU OBLIGACION EN LA PROPORCION Y DENTRO DEL PLAZO QUE **LA MUTUANTE** LE SEÑALE.
- G.- PROPORCIONAR LA INFORMACION Y DOCUMENTACION QUE REQUIERA **COFIDE** Y/O **LA MUTUANTE** RELACIONADA CON SU OPERACION DE PRESTAMO, TANTO PARA SU EVALUACION Y APROBACION, ASI COMO PARA VERIFICAR LA AUTENTICIDAD DE LAS DECLARACIONES JURADAS PRESENTADAS PARA LA OBTENCION DEL PRESTAMO.

DECIMO SEGUNDO.- GARANTIA.

A.- DEL INMUEBLE Y MONTO DE LA HIPOTECA: PARA GARANTIZAR LA OBLIGACION ASUMIDA POR EL PRESENTE, **LA MUTUATARIA**, POR SER BIEN PROPIO Y SIN PERJUICIO DE SU RESPONSABILIDAD PERSONAL, CONSTITUYEN **HIPOTECA** SOBRE EL SIGUIENTE INMUEBLE:

A.1.

 _____;
 _____; CUYOS LINDEROS, MEDIDAS PERIMETRICAS, AREAS Y DERECHO DE PROPIEDAD SE ENCUENTRA INSCRITOS EN EL ASIENTO N° ____ DE LA PARTIDA ELECTRONICA N° _____, DEL REGISTRO DE PREDIOS DE LA OFICINA REGISTRAL DE _____, AFECTANDOSE HASTA POR LA SUMA DE **US\$.** _____
 (**_____00/100 DOLARES AMERICANOS**), CON DERECHO DE PROPIEDAD A NOMBRE DE **LA MUTUATARIA**.

SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE LA HIPOTECA QUE SE CONSTITUYE A FAVOR DE **LA MUTUANTE** COMPRENDE EL INMUEBLE, SUS PARTES INTEGRANTES Y ACCESORIAS, USOS, COSTUMBRES, SERVIDUMBRES, ENTRADAS, SALIDAS Y EN GENERAL TODO CUANTO DE HECHO Y POR DERECHO CORRESPONDA AL INMUEBLE, SIN RESERVA NI LIMITACION ALGUNA, ASI COMO LOS FRUTOS Y RENTAS QUE PUDIERA PRODUCIR, LOS MISMOS QUE PODRAN SER RECAUDADOS DIRECTAMENTE POR **LA MUTUANTE** EN CASO DE EJECUCION, PARA APLICARLOS AL PAGO O AMORTIZACION DE LO QUE LE ADEUDASE **LA MUTUATARIA**. QUEDA EXPRESAMENTE ESTABLECIDO QUE LA HIPOTECA OBJETO DEL PRESENTE CONTRATO COMPRENDE EL TERRENO, LAS CONSTRUCCIONES QUE EXISTEN SOBRE EL MISMO DETALLADA EN EL INFORME DE VALUACION EMITIDA POR PERITO Y LAS QUE PUDIERAN LEVANTARSE EN UN FUTURO, SUS PARTES INTEGRANTES, ACCESORIAS Y, EN GENERAL, TODO CUANTO DE HECHO O POR DERECHO LE CORRESPONDE AL BIEN HIPOTECADO Y LOS FRUTOS QUE PRODUZCA, DE SER EL CASO, SIN RESERVA NI LIMITACION DE NINGUNA CLASE.

B. VALORIZACIÓN DEL INMUEBLE: EN CUALQUIER CASO EN QUE CONFORME A LEY O A ESTE CONTRATO PROCEDA LA EJECUCIÓN DEL BIEN HIPOTECADO, LAS PARTES CONVIENEN EN ESTABLECER COMO SU VALOR COMERCIAL EN EL MERCADO DEL INMUEBLE EN LA SUMA DE **US\$.** _____ (**CON 00/100 DOLARES AMERICANOS**).

SE DEJA CONSTANCIA QUE EL VALOR DE TASACIÓN DEL INMUEBLE REFERIDO ANTERIORMENTE HA SIDO DETERMINADO POR UN PERITO INSCRITO EN EL REPEV DE LA SBS.

NO OBSTANTE, **LA MUTUANTE** QUEDA FACULTADA A SOLICITAR UNA NUEVA VALORIZACIÓN O LA ACTUALIZACIÓN DE LA ANTERIOR, CUANDO LO ESTIME NECESARIO, PUDIENDO CARGAR LOS GASTOS EN LA CUENTA QUE **LA MUTUATARIA** MANTIENE EN **LA MUTUANTE**.

DECIMO TERCERO.- POSESION Y CONSERVACION DEL INMUEBLE.

LA MUTUATARIA DECLARA TENER LA POSESION Y CONDUCCION DEL INMUEBLE MATERIA DEL CONTRATO, Y LO CONSERVAN EN BUEN ESTADO Y SE COMPROMETE A DAR AVISO A **LA MUTUANTE** DE CUALQUIER HECHO QUE PUDIERA AFECTARLO.

DECIMO CUARTO.- INSPECCION DEL INMUEBLE HIPOTECADO.

LA MUTUATARIA AUTORIZAN A **LA MUTUANTE**, O A LAS PERSONAS QUE PARA EL CASO SE AUTORICEN, SIN NECESIDAD DE COMUNICACION PREVIA A EFECTUAR LAS INSPECCIONES QUE DESEEN PARA CONSTATAR LA EXISTENCIA Y EL ESTADO DE CONSERVACION DEL INMUEBLE HIPOTECADO, DEBIENDO **LA MUTUATARIA** BRINDAR TODA CLASE DE FACILIDADES PARA EL DESARROLLO DE LAS MISMAS.

EL INCUMPLIMIENTO DE LO DISPUESTO EN LA PRESENTE CLAUSULA, FACULTA A **LA MUTUANTE** COBRAR TODO LO QUE SE LE ESTUVIERE ADEUDANDO A LA FECHA, COMO SI LOS PLAZOS HUBIEREN VENCIDO Y, EN CONSECUENCIA, HACER EFECTIVA LA HIPOTECA QUE SE OTORGA POR EL PRESENTE CONTRATO.

DECIMO QUINTO.- SEGUROS.

LA MUTUANTE TOMARA POR CUENTA DE **LA MUTUATARIA** UN SEGURO PARA EL INMUEBLE HIPOTECADO CONTRA LOS RIESGOS DE INCENDIO, TERREMOTO Y LINEAS ALIADAS EN LA COMPAÑIA DE SU ELECCION HASTA POR UNA SUMA IGUAL A LA VALORIZACION DE LAS CONSTRUCCIONES QUE ANUALMENTE PRACTIQUE **LA MUTUANTE** A COSTO DE **LA MUTUATARIA**, LA MISMA QUE MANTENDRA SUBSISTENTE DURANTE LA VIGENCIA DE LA HIPOTECA. **LA MUTUATARIA**, SE OBLIGA A ENDOSAR LA POLIZA CORRESPONDIENTE A FAVOR DE **LA MUTUANTE**.

ASIMISMO TOMARA A SU SOLICITUD Y POR CUENTA DE **LA MUTUATARIA**, UN SEGURO DE DESGRAVAMEN HIPOTECARIO SIENDO **LA MUTUANTE** LA UNICA BENEFICIARIA DEL MISMO. ESTE SEGURO CUBRIRA EL SALDO DEL CAPITAL ADEUDADO A LA FECHA DEL FALLECIMIENTO DEL TITULAR NOMBRADO, SIN INCLUIR LOS INTERESES DEVENGADOS A PARTIR DE LA MISMA, LOS INTERESES POR PAGOS ATRASADOS, GASTOS NOTARIALES O JUDICIALES EXISTENTES. LOS BENEFICIARIOS DEBERAN PRESENTAR LA DOCUMENTACION REQUERIDA PARA SU TRAMITACION.

LA MUTUATARIA, HA TOMADO PLENO CONOCIMIENTO DEL SEGURO DE TODO RIESGO (**MULTIRIESGO**) CONFORME AL TARIFARIO PUBLICADO POR **LA CAJA MUNICIPAL**, LA MISMA QUE APARECEN EN NUESTRA HOJA

RESUMEN Y QUE CONTIENEN LA COBERTURA, MONTO DE LA PRIMA, NOMBRE DE LA COMPAÑÍA DE SEGUROS, N° DE PÓLIZA, FORMA DE PAGO Y LA VIGENCIA RESPECTIVA.

DECIMO SEXTO.- RETENCIONES.

LA MUTUATARIA MANTENDRAN O ENTREGARA A **LA MUTUANTE** A LA FECHA DE VENCIMIENTO DE CADA UNA DE LAS CUOTAS, LOS FONDOS SUFICIENTES PARA ATENDER INTEGRAMENTE SUS PAGOS, PARA LO CUAL Y SIN PERJUICIO DE LO ANTERIOR, LE AUTORIZA DESDE AHORA A PODER CARGAR SUS IMPORTES EN LOS DEPOSITOS Y/O CUENTAS QUE MANTENGAN EN **LA MUTUANTE**.

DECIMO SEPTIMO.- AUTORIZACION.

LA MUTUATARIA AUTORIZA A **LA MUTUANTE** A CARGAR A SU CREDITO LOS GASTOS QUE DEMANDE EFECTUAR CUALQUIER ACTUALIZACION O NUEVA TASACION DE LAS GARANTIAS CONSTITUIDAS PARA RESPALDAR ESTE CREDITO, LOS GASTOS DE MANTENIMIENTO DE CUENTAS, DE ADMINISTRACION, ASI COMO CUALQUIER IMPORTE QUE PUEDA ABONAR **LA MUTUANTE** POR CUENTA DE **LA MUTUATARIA** Y/O TERCEROS QUE GARANTICEN ESTA OPERACION DE SER EL CASO, POR CONCEPTO DE SEGUROS, IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y CUALQUIER OTRO RELACIONADO CON SU OPERACION DE CREDITO. ESTAS SUMAS GENERARAN LOS INTERESES Y DEMAS CARGOS CONTRACTUALES QUE CORRESPONDAN.

DECIMO OCTAVO.- CAUSALES DE RESCISION Y RESOLUCION.

EN CASO DE INCUMPLIMIENTO DE CUALQUIERA DE LAS OBLIGACIONES ESTIPULADAS EN ESTE CONTRATO, **LA MUTUANTE** ESTARA FACULTADA A RESOLVER ESTE CONTRATO DE PRESTAMO Y CUALQUIER OTRO QUE PUDIERA TENER, SIN ASUMIR POR ELLO NINGUNA RESPONSABILIDAD. LA RESOLUCION OPERARA DE PLENO DERECHO CON LA COMUNICACION QUE LE HAGA LLEGAR **LA MUTUANTE A LA MUTUATARIA**.

EN AMBOS CASOS **LA MUTUANTE** DARA POR VENCIDOS TODOS LOS PLAZOS Y HARA EXIGIBLES TODAS LAS OBLIGACIONES ESTIPULADAS EN DICHS CONTRATOS, REQUERIRA SU CUMPLIMIENTO Y EN DEFECTO DE EL, EJECUTARA LAS GARANTIAS CONSTITUIDAS.

DECIMO NOVENO.- CESION Y AFECTACION DE CREDITO Y LA GARANTIA.

SE DEJA EXPRESA CONSTANCIA QUE **LA MUTUATARIA** FACULTA A **LA MUTUANTE** A EFECTUAR LA CESION DEL PRESENTE CREDITO Y LAS GARANTIAS HIPOTECARIAS QUE LO RESPALDAN EN FAVOR DE UN TERCERO. ASIMISMO, **LA MUTUATARIA** AUTORIZA A **LA MUTUANTE** A EMITIR LOS INSTRUMENTOS HIPOTECARIOS (LETRAS HIPOTECARIAS, CEDULAS HIPOTECARIAS), LOS CUALES TAMBIEN PODRAN SER TRANSFERIBLES MEDIANTE CESION DE DERECHOS CONFORME A LA LEY DE LA MATERIA, A FIN DE EFECTUAR LA TITULIZACION DE LOS CREDITOS.

VIGESIMO.- CONSTANCIA.

LAS PARTES DEJAN CONSTANCIA QUE EN LA CELEBRACION DEL PRESENTE NO HA MEDIADO VICIO ALGUNO CAPAZ DE INVALIDARLO.

VIGESIMO PRIMERO.- JURISDICCION Y DOMICILIO.

LAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCION DE LAS AUTORIDADES DE LA CIUDAD DE _____, ASIMISMO FIJAN COMO SUS DOMICILIOS LOS CONSIGNADOS EN EL ENCABEZAMIENTO DEL PRESENTE, LUGAR EN EL QUE

SE LES CURSARAN LAS COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES DERIVADAS DE ESTE CONTRATO.

VIGESIMO SEGUNDO.- GASTOS.

LOS GASTOS QUE DEMANDE LA FORMALIZACION E INSCRIPCION DE LA PRESENTE Y SU POSTERIOR CANCELACION, SON DE CUENTA DE **LA MUTUATARIA.**

VIGESIMO TERCERO: CLAUSULA FINAL

LA CAJA MUNICIPAL, ESTABLECE QUE PARA EL OTORGAMIENTO DEL PRESENTE CONTRATO NO SE HA UTILIZADO MEDIO DE PAGO.

UD. SR. NOTARIO AGREGARA LA INTRODUCCION Y CONCLUSION DE LEY Y EXPEDIRA LOS PARTES PARA SU INSCRIPCION REGISTRAL.

CUSCO, _____ **de 2** .

CONSTITUCIÓN DE GARANTIA HIPOTECARIA

SEÑOR NOTARIO PÚBLICO:

En el Registro de Escrituras Públicas que corre a su cargo, sírvase usted extender una de **CONSTITUCIÓN DE GARANTIA HIPOTECARIA** que celebramos:

DE LOS OTORGANTES

1. **CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CRÉDITO CUSCO S.A.**, con RUC N° 20114839176, inscrita en la ficha N° 3533 y partida N° 11000484 del Registro Mercantil de la Oficina Registral del Cusco, con domicilio en el Portal Espinar N° 146 del Cercado de la Provincia y Departamento del Cusco, debidamente representada por su Administrador _____, con DNI. N° _____, y por su Administrador _____, con DNI. N° _____, cuyos poderes se hallan inscritos en la partida antes citada, a quienes en adelante se les denominará **LA CAJA MUNICIPAL**.
2. _____, con DNI N° _____, comerciante, casado con _____, con DNI N° _____, comerciante, ambos con domicilio en el inmueble N° _____ de la Av. _____ del distrito y provincia de _____, departamento del _____, en la partida antes citada, en adelante denominados **LOS CLIENTES**.

Los términos y condiciones del presente acto jurídico son los siguientes:

DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

3. **LOS CLIENTES**, convienen en constituir en favor de **LA CAJA MUNICIPAL, GARANTIA HIPOTECARIA**, primera, preferente, única y exclusiva sobre el inmueble que líneas adelante se describen, afectándose por una Línea de Crédito de **S/.** _____ (**CON 00/100** _____), que contraiga(n) en moneda nacional o extranjera asumidas por **LOS CLIENTES** para con **LA CAJA MUNICIPAL**.
4. La hipoteca objeto de este contrato, garantiza el crédito de **S/.** _____ (**CON 00/100** _____), el mismo que será desembolsado en la forma convenida con **LOS CLIENTES**.

DEL INMUEBLE OBJETO DE LA HIPOTECA

5. **INMUEBLE:** Lote N° _____ de la manzana _____ ubicado en _____, del distrito y provincia de _____, departamento de Cusco, debidamente inscrito en el asiento N° _____ de la partida N° _____, del Registro de Predios de la Oficina Registral de _____ y demás características que se hallan descritos en la citada partida registral, con derecho de propiedad a nombre de **LA CLIENTE**, hipotecándose hasta por la suma de **S/.** _____ (**CON 00/100** _____)

VALORIZACION DEL INMUEBLE HIPOTECADO

6. A efectos de que **LA CAJA MUNICIPAL** proceda al cobro de las deudas y obligaciones contraídas por **LA CLIENTE**; las partes contratantes convienen de mutuo acuerdo en valorizar el **inmueble** en **US\$.** _____ (**CON 00/100 DOLARES AMERICANOS**) que comprende el valor total del inmueble, cuyas dos

terceras partes servirán de base en caso de remate, valuación realizada por perito Ing. Civil _____ del ____ de _____ del _____, que comprende el valor total del inmueble, cuyas dos terceras partes servirán de base en caso de remate, las partes declaran que la valorización del inmueble hipotecado tiene la calidad de valor actualizado por haberse establecido en moneda extranjera (dólares americanos) de valor constante.

CONDICIONES DE LA HIPOTECA

7. Las partes acuerdan, que la garantía hipotecaria que se constituye en el presente contrato, garantizará las deudas y obligaciones directas y/o indirectas, existentes o futuras, sea por medio de pagarés, cartas fianzas, reprogramaciones, refinanciaciones, préstamos u otros que bajo cualquier modalidad de crédito la **CAJA MUNICIPAL** le conceda a **EL(LA)(LOS) CLIENTE(S)** hasta por la línea de crédito aprobado en el presente contrato y que se encuentren representados en cualquier otro título valor, extendiéndose la afectación a los intereses moratorios y compensatorios, comisiones y gastos que se generen.
8. Queda expresamente establecido que la hipoteca objeto del presente contrato comprende el terreno, las construcciones que existen sobre el mismo detallada en el Informe de Valuación emitida por Perito y las que pudieran levantarse en un futuro, sus partes integrantes, accesorias y, en general, todo cuanto de hecho o por derecho le corresponde al bien hipotecado y los frutos que produzca, de ser el caso, sin reserva ni limitación de ninguna clase.
9. La hipoteca también se extiende a las indemnizaciones a que se refiere los artículos 173° y 174° de la Ley General del Sistema Financiero N° 26702. Así mismo comprende los frutos civiles que pudiera producir el inmueble hipotecado y que en caso de ejecución serán recaudados directamente por LA CAJA MUNICIPAL para aplicarlos al pago o amortización de lo que le adeudase (EL)(LOS)(LA)(LAS) CLIENTE(S)
10. **EL(LA)(LOS)CLIENTE(S)** declaran que sobre el bien no pesa ningún gravamen administrativo o judicial que restrinja su derecho de propiedad, comprometiéndose a comunicar a **LA CAJA MUNICIPAL** antes de contratar con terceros sobre cualquier aspecto vinculado con la propiedad o la posesión del inmueble hipotecado incluyendo gravámenes y/o cargas inscritas.
11. Queda entendido que las tasas de intereses compensatorio y moratorio que se cobre a **EL (LA) (LOS) CLIENTE(S)**, corresponden a las tasas fijadas libremente por **LA CAJA MUNICIPAL**, de acuerdo a lo previsto por la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros; por consiguiente podrán ser reajustadas en el futuro, con previo aviso. Tasas de interés que son consignados en los documentos de cada crédito y que LA CLIENTE declara conocer y acepta a la suscripción del presente contrato.
12. Queda establecido que el lugar de pago de la obligación es el domicilio de **LA CAJA MUNICIPAL**. Si **EL(LA)(LOS) CLIENTE(S)** devinieran en deudores morosos de otra institución, persona natural que embargue el bien otorgado en garantía o fueran declarados en quiebra o incumpliesen el pago de una cuota de los créditos y obligaciones contraídas, y si **LA CAJA MUNICIPAL** detectase falsedad en la información suministrada por **EL(LA)(LOS) CLIENTE(S)** en la solicitud de crédito o de cualquier otra documentación presentada, **LA CAJA MUNICIPAL**, tendrá el derecho de dar por vencidas todas las deudas y obligaciones que le estén pendientes de pago, de conformidad al artículo 1323° del Código Civil y numeral 10° del Art. 132 de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros. Ambas partes establecen que, en el caso de incumplimiento de la obligación, la garantía o hipoteca se ejecutará conforme al proceso de ejecución de garantías que establece el Código Procesal Civil.

13. **EL(LA)(LOS) CLIENTE(S)** declara haber recibido una copia de pagaré incompleto que ha emitido y suscrito y haber sido informado por **LA CAJA MUNICIPAL**, de los mecanismos legales que lo protegen y autoriza a la **CAJA MUNICIPAL** a poder transferir el pagaré.
14. **EL (LA) (LOS) CLIENTE(S)** durante la vigencia del contrato queda obligada a contratar una póliza de seguros contra todo tipo de riesgos para asegurar el inmueble hipotecado en una compañía de seguros que designe **LA CAJA MUNICIPAL** endosándosele a ésta la póliza de seguros a su nombre y con conocimiento de la aseguradora, comprometiéndose **EL (LA) (LOS) CLIENTE(S)** igualmente a pagar en forma oportuna las primas correspondientes.
15. **EL(LA)(LOS) CLIENTE(S)** declara también que conoce y acepta que el seguro solamente pagará el saldo de capital 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.
16. **EL(LA)(LOS) CLIENTE(S)** han tomado conocimiento del seguro de todo riesgo y líneas aliadas (Multirisgo) conforme al tarifario publicado por **LA CAJA MUNICIPAL**, las mismas que aparecen en nuestra Hoja Resumen y que contienen la cobertura, monto de la prima, nombre de la compañía de seguros, N° de póliza, forma de pago y la vigencia respectiva.
17. Todos los costos y gastos que se deriven del presente contrato serán de cuenta única y exclusiva de **EL(LA)(LOS) CLIENTE(S)**.
18. **EL(LA)(LOS) CLIENTE(S)**, autorizan a LA CMAC CUSCO S.A., en forma expresa e irrevocable y sin perjuicio de su responsabilidad personal y solidaria, para que si ésta lo estima conveniente pueda aplicar a la amortización o cancelación de las obligaciones que ellos mismos tengan contraídas con LA CMAC CUSCO S.A. con motivo del presente contrato y la fianza o Aval otorgada, toda cantidad que por cualquier concepto esta última tenga en su poder, en depósitos, o esté destinada a ser entregada o abonada a **EL(LA)(LOS) CLIENTE(S)**, sin reserva ni limitación alguna; siendo entendido que LA CMAC CUSCO S.A. no asumirá responsabilidad alguna por dichos cargos ni por la diferencia de cambio resultante de la adquisición de la moneda de pago destinada a la amortización o cancelación de las obligaciones de EL PRESTATARIO (S) frente a LA CMAC CUSCO S.A., cualquiera que sea la oportunidad en que se efectúen.
19. Las partes dejan expresa constancia, que **LA CAJA MUNICIPAL** podrá a su único y exclusivo criterio, en relación a todos los contratos de créditos celebrados entre las partes cualquiera sea su modalidad, directos, indirectos o contingentes, dar por vencidos sus respectivos plazos. Dicho vencimiento anticipado operará de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial alguna si se produjese cualquiera de los siguientes supuestos, en que **EL(LA)(LOS) CLIENTE(S)**:
 - Si (EL)(LOS)(LA)(LAS) CLIENTE(S) proporcionan información falsa a LA CAJA MUNICIPAL en su solicitud de crédito, o resultase falso lo manifestado con carácter de declaración jurada.
 - Si (EL)(LOS)(LA)(LAS) CLIENTE(S) incumpliera(n) o dejará(n) de pagar una o más cuotas en los plazos establecidos en el(los) Cronograma(s) y Plan de Pagos, del(los) crédito(s) dinerario(s) que por este contrato le concede la CAJA MUNICIPAL, y/o incumpliera con pagar puntualmente sus cuotas a las que está obligado sin necesidad de requerimiento alguno, y/o de cualesquiera de sus obligaciones frente a LA CAJA MUNICIPAL.
 - Si (EL)(LOS)(LA)(LAS) CLIENTE(S) solicitan su declaración de insolvencia o su moratoria, es sujeto de una solicitud de insolvencia por sus acreedores, solicita o celebra arreglo judicial o extrajudicial con sus acreedores, incurre en protestos de títulos valores,

es declarado en quiebra, es objeto de acuerdo de disolución y liquidación, o sus bienes son embargados o están en peligro de ello.

Si EL BIEN se hubiese depreciado o deteriorado a tal punto que se encuentre en peligro, a criterio del perito tasador registrado en la Superintendencia de Banca y Seguros, la recuperación de los créditos (EL)(LOS)(LA)(LAS) CLIENTE(S) no cumpliera con mejorar o sustituir la garantía, a satisfacción de LA CAJA MUNICIPAL, o con reducir las obligaciones a su cargo.

Si EL BIEN se deteriora, o está(están) en peligro de ello, y no cumplen con mejorar o sustituir la garantía, a satisfacción de LA CAJA MUNICIPAL, o con reducir las obligaciones a su cargo.

Si (EL)(LOS)(LA)(LAS) CLIENTE(S) es(son) demandado respecto a la propiedad de EL(LOS) BIEN(BIENES).

Si (EL)(LOS)(LA)(LAS) CLIENTE(S) realiza(n) actos de disposición o constituye otros gravámenes sobre EL(LOS) BIEN(BIENES) con perjuicio de los derechos de LA CAJA MUNICIPAL.

Si (EL)(LOS)(LA)(LAS) CLIENTE(S) bajo cualquier título o circunstancia cede o cesa en la posesión de EL(LOS) BIEN(BIENES), sin recabar la conformidad previa y escrita de LA CAJA MUNICIPAL.

Si (EL)(LOS)(LA)(LAS) CLIENTE(S), NO informa(n) a LA CAJA MUNICIPAL de cualquier situación que razonablemente pudiera afectar su situación patrimonial, la recuperación de los créditos de (EL)(LOS)(LA)(LAS) CLIENTE(S) y/o la disponibilidad de sus bienes, y/o no cumpliera con proporcionar a la CAJA MUNICIPAL sus balances y cualquier otra información que le sea requerida.

Si LA CAJA MUNICIPAL eventualmente tuviera que honrar una o más de las Cartas Fianzas en las que se hubiere constituido como fiador solidario de (EL)(LOS)(LA)(LAS) CLIENTE(S).

20. En tal virtud **LA CAJA MUNICIPAL** estará autorizada a demandar la ejecución de la garantía hipotecaria otorgada, mediante la venta judicial de el (los) bien(es) en remate, de acuerdo a las normas establecidas en el Código Procesal Civil, para tal efecto.

DE LOS PAGOS ANTICIPADOS

21. **LA CLIENTE** tiene(n) derecho a efectuar pagos anticipados del saldo total o parcial del capital del préstamo con la consiguiente liquidación de intereses al día de pago. Para realizar tales pagos anticipados totales o parciales deberá comunicar expresamente y por escrito a **LA CAJA** su voluntad de realizar el pago anticipado; y además deberá encontrarse al día en las obligaciones que en virtud al Contrato mantiene frente a **LA CAJA**.
22. Por su parte **LA CAJA** acepta el pago anticipado sin pago de penalidad alguna. Sin perjuicio de ello **LA CAJA** cobrará la comisión y/o los gastos que le genere el pago anticipado, los mismos que se encontrarán detallados en los cuadros de Gastos Administrativos que se publican en cada agencia de **LA CAJA MUNICIPAL**.
23. Efectuado un pago anticipado parcial por parte de **LA CLIENTE**, **LA CAJA** remitirá a **LA CLIENTE** el nuevo Cronograma de Pagos de las cuotas pendientes de vencimiento.

DE LAS MODIFICACIONES:

24. **LA CAJA** podrá modificar unilateralmente y en cualquier momento los términos del presente Contrato de crédito, incluyendo las tasas de interés, comisiones y gastos. Las modificaciones incluyen también el establecimiento de nuevos servicios, comisiones o gastos o la supresión o eliminación de los existentes. Las referidas modificaciones serán informadas a través de la respectiva comunicación, que deberá ser efectuada con una anticipación no menor a quince (15) días calendario indicando la fecha o el momento, a partir del cual la comunicación entrará en vigencia.

25. La comunicación no será necesaria cuando se trate de modificaciones que favorezcan las modalidades de pago o establezcan variaciones favorables a **LA CLIENTE**, en cuyo caso la modificación podrá aplicarse inmediatamente.
26. **LA CLIENTE** manifiesta(n) expresamente que cualquiera de los siguientes medios le permite estar en capacidad de tomar conocimiento adecuado y oportuno de las modificaciones efectuadas: avisos escritos al domicilio señalado en su solicitud de apertura, comunicados en televisión, radio y/o periódico, mensajes por medios electrónicos o avisos en las oficinas de LA CAJA y/o en su pagina Web.
27. **LA CAJA MUNICIPAL y LA CLIENTE** pactan de común acuerdo la preferencia de la utilización de avisos escritos al domicilio, comunicados en televisión, radio y/o periódico, mensajes por medios electrónicos y/o avisos en las oficinas de la caja y/o en su pagina web para tomar conocimiento adecuado y oportuno e informarse de las variaciones de los conceptos que se detallan en la hoja resumen.

PRÓRROGA DE LA COMPETENCIA

28. Las partes se someten a la jurisdicción de los jueces y tribunales del distrito judicial de la ciudad de _____, donde se celebra el presente contrato, renunciando expresamente a cualquier otra, y señalan como sus domicilios reales, legales y procesales a los indicados en la introducción del presente documento, lugares donde se cursarán todas las comunicaciones relacionadas con este contrato, salvo que se señale mediante carta notarial, nuevo domicilio dentro del radio urbano del señalado distrito judicial con una anticipación no menor de quince días calendario. Cualquier cambio de domicilio para que sea válido deberá ser comunicado vía notarial y estar ubicado necesariamente dentro del radio urbano de la ciudad.

DE LA RATIFICACIÓN

29. Las partes contratantes declaramos y aclaramos que en la celebración del presente contrato no ha mediado vicio de voluntad que lo invalide de manera posterior, en razón de ser expresión de nuestra libre y espontánea voluntad, por lo cual nos ratificamos en su contenido firmándolo.

CLÁUSULA FINAL

30. **LA CAJA MUNICIPAL**, establece que para el otorgamiento del presente contrato no se ha utilizado medio de pago.

Agregue usted, señor Notario, lo demás que fuere de ley y cuide de enviar los respectivos partes a los Registros Públicos para su inscripción, favor de **LA CAJA MUNICIPAL**, conforme a ley.

Cusco, _____ de 20 .