

CONTRATO DE MUTUO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

Señor Notario:

Sírvase usted extender en su registro de Escrituras Públicas una en la que conste el **CONTRATO DE MUTUO Y CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran, de una parte **PRODUCTOS Y MERCADOS AGRÍCOLAS DE HUARAL CAJA RURAL DE AHORROS Y CRÉDITO S.A.**, con RUC N° 20371843575, con domicilio en Av. Túpac Amaru 114 – Huacho, debidamente representada por los funcionarios que suscriben este documento, según poderes inscritos en el asiento 00028 y 00034 de la Partida Electrónica N° 50013824 del Registro de Personas Jurídicas de Huacho, a quien en adelante se denominará **LA CAJA** y de la otra parte el/la señor/a identificado/a con DNI N° de estado civil con domicilio, Distrito de, Provincia y Departamento de, a quien en adelante se le denominará **EL PRESTATARIO**; bajo los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA: Por el presente instrumento **LA CAJA**, accediendo a lo solicitado por **EL PRESTATARIO** y de acuerdo a la disponibilidad de sus fondos y subsistencia de las condiciones que sustentaron la concesión del crédito, ha decidido concederle un mutuo de dinero hasta por la suma de (..... **con**/..... **Dólares Americanos**), monto que será desembolsado en tanto se hubieran verificado acumulativamente los siguientes hechos:

- a) Bloqueo registral, y firma de escritura pública respetiva,
- b) Siempre que se constate que el bien materia de garantía se encuentren libres de gravámenes, salvo por la hipoteca otorgada a favor de **LA CAJA**;

Por expresa instrucción de **EL PRESTATARIO** el monto desembolsado será entregado mediante cheque de gerencia de la siguiente manera:

- a) (..... y/..... **Dólares Americanos**) a nombre de.....

SEGUNDA: La suma mutuada estará sujeta a las siguientes condiciones:

- a) **PLAZO:** Deberá reembolsarse en un plazo de meses, en un número decuotas mensuales 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, **LA CAJA** 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.

FORMA DE PAGO: **EL PRESTATARIO** se compromete a efectuar los pagos de reembolso en la misma moneda en que recibió el mutuo. El pago de las cuotas se podrá realizar mediante abono en las cuentas de

recaudación que se indican en el cronograma de pagos. **EL PRESTATARIO** se encuentra obligado a comunicar a LA CAJA los depósitos realizados en las cuentas de recaudación en la misma fecha en que los hubiere efectuado. Si el día de pago de las cuotas fuese un día no hábil, **EL PRESTATARIO** estará obligado a efectuar el pago correspondiente el último día hábil anterior a la fecha prevista.

Los pagos se entenderán realizados cuando LA CAJA verifique que **EL PRESTATARIO** ha abonado los fondos disponibles suficientes para el pago total de cada una de las cuotas adeudadas y vencidas.

- d) **CUOTAS:** El monto de las cuotas y las oportunidades de pago son las fijadas en el Cronograma de Pagos elaborado por **LA CAJA**. A la firma del presente contrato **LA CAJA** 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:** **LA CAJA**, 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, en cuyo caso **LA CAJA**, 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 **LA CAJA** 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, **LA CAJA** podrá cobrar los 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 cuarta.

MODIFICACIONES

TERCERA: Las tasas de interés, comisiones, gastos, así como las condiciones que rigen éste Contrato, podrán ser variadas por LA CAJA, cuando estime que las condiciones del mercado financiero o de riesgo crediticio de EL PRESTATARIO lo ameriten, sin necesidad de autorización alguna de este último, siempre y cuando informe a EL PRESTATARIO del sustento técnico correspondiente en el caso de los intereses y comisiones, y que demuestre que los gastos correspondan efectivamente a costos reales incurridos por terceros.

Cuando se trate de incrementos, las modificaciones introducidas en las tasas de interés compensatorio o moratorio, comisiones, gastos, seguros, cargos, portes y rubros aplicables, entrarán en vigencia en un plazo de quince (15) días calendario computados a partir de la recepción de la comunicación escrita que dirija LA CAJA a EL PRESTATARIO. Por su parte, las modificaciones introducidas en las condiciones que rigen el presente Contrato, entrarán en vigencia en un plazo de treinta (30) días calendario computados a partir de la recepción de la comunicación escrita que dirija LA CAJA a EL PRESTATARIO.

La comunicación que LA CAJA dirija a EL PRESTATARIO deberá efectuarse a través de comunicaciones escritas directas al domicilio señalado en éste Contrato. EL PRESTATARIO declara y acepta que dicho mecanismo de información es suficiente y adecuado para tomar conocimiento de las modificaciones en las tasas de los intereses antes señalados, no pudiendo en el futuro desconocerlo o tacharlo de insuficiente.

En esta comunicación se indicará la fecha de entrada en vigencia de la modificación y se le informará a EL PRESTATARIO sobre su derecho a dar por concluido el presente contrato de no estar conforme con tales modificaciones. Si EL PRESTATARIO no estuviera conforme con las modificaciones, deberá manifestar su disconformidad por escrito dentro del plazo señalado para la entrada en vigencia de las mismas. En este supuesto el contrato quedará resuelto y EL PRESTATARIO deberá cancelar todas las deudas que mantenga pendiente con LA CAJA, en la forma como éste lo señale. No será exigible la comunicación previa, cuando las modificaciones resulten favorables para EL PRESTATARIO.

CONTRATO Y HOJA RESUMEN

CUARTA: LA CAJA entregará a EL PRESTATARIO un ejemplar del presente. 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 LA CAJA 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

QUINTA: EL PRESTATARIO emite y entrega a LA CAJA 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 LA CAJA.

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 LA CAJA a completar en cualquier momento el indicado pagaré, ante el incumplimiento de las obligaciones a su cargo que expresamente ha asumido frente a LA CAJA, consignando según corresponda; como fecha de emisión aquella en la cual LA CAJA haya desembolsado el crédito aprobado, lo cual podrá acreditarse con los registros internos de LA CAJA; como importe facial, el monto efectivamente desembolsado, o, alternativamente, a la elección de LA CAJA el monto total adeudado por concepto de principal, intereses, comisiones, gastos y tributos a cargo de EL PRESTATARIO, devengados hasta la fecha en que LA CAJA 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 LA CAJA 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 **LA CAJA**; 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 **LA CAJA** 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 **LA CAJA** 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 aun cuando estos hubieran sido pagados o hubieran sido perjudicados por cualquier causa.

EL PRESTATARIO declara haber recibido una copia del pagaré incompleto que ha emitido y suscrito y haber sido informado por **LA CAJA** de los mecanismos legales que lo protegen, y autoriza a **LA CAJA** a poder transferir el pagaré sin reserva ni limitación alguna.

AUTORIZACIÓN DE CANCELACIÓN DE OBLIGACIONES

SEXTA: **EL PRESTATARIO** faculta a **LA CAJA** 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 **LA CAJA** o los bancos del país o del exterior vinculados a ella, 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 cuenta que **EL PRESTATARIO** mantenga o pudiera mantener en **LA CAJA**, para lo cual **EL PRESTATARIO** otorga su autorización expresa e irrevocable y/o transferir fondos entre cuentas.

EL PRESTATARIO autoriza a **LA CAJA** para que éste efectúe las operaciones de cambio de moneda que resulten necesarias para dar cumplimiento a lo señalado en el párrafo anterior. Queda entendido que **LA CAJA** 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 **LA CAJA** en mérito al presente contrato.

CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

SÉTIMA: 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 **LA CAJA**, 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\$0** (..... y .../.....**DÓLARES AMERICANOS**), sobre el inmueble denominadodepartamento de Lima, el cual se encuentra debidamente inscrito en la partida electrónica los Registros Públicos de Lima, en adelante **EL INMUEBLE** .

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

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

OCTAVA: 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 **LA CAJA**, las mejoras que pudieran introducirse en el **INMUEBLE** 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

NOVENA: **EL PRESTATARIO** declara que sobre el **INMUEBLE** que hipoteca no pesan cargas ni gravámenes de naturaleza alguna, salvo la hipoteca legal hasta por la suma de (..... y .../..... Dólares Americanos) inscrita en el as. de la partida electrónica N°, que mediante cláusula adicional que usted señor notario insertará a la firma de la escritura pública que esta minuta origine.

Asimismo **EL PRESTATARIO** declara que **EL INMUEBLE** tampoco está sujeto 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: El **INMUEBLE** materia de la presente operación tienen como valor de realización la suma de **US\$** (.....con...../.....Dólares Americanos), según Tasación efectuada por perito tasador autorizado por **LA CAJA**, 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 N° 26702, en lo que fuere aplicable y al Código Procesal Civil.

EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA

DÉCIMO PRIMERA: 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 del **INMUEBLE**.

Si por este efecto existiera juicio en trámite, civil o penal, se aplicarán las normas que establece el Artículo 174 de la Ley N° 26702.

DÉCIMO SEGUNDA: Queda claramente establecido que la obligación de pago asumida por **EL PRESTATARIO**, solo quedará extinguida cuando las cuotas se encuentren totalmente canceladas.

INSPECCIÓN

DÉCIMO TERCERA: **EL PRESTATARIO**, autoriza a **LA CAJA**, para que a través de sus representantes puedan verificar el estado actual del INMUEBLE que será materia de garantía.

DE LOS SEGUROS

DÉCIMO CUARTA: **EL PRESTATARIO** autoriza a **LA CAJA** a contratar un Seguro de Desgravamen Hipotecario, designando como beneficiario a **LA CAJA**, 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, **LA CAJA** 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 **LA CAJA** hasta el límite de su patrimonio o de la masa hereditaria, según fuera el caso, conforme a Ley.

LA CAJA, por cuenta y autorización de **EL PRESTATARIO**, contratará también una póliza de Seguro contra Todo Riesgo, en una compañía de seguros a satisfacción de **LA CAJA** y en la suma de US\$
(..... Dólares Americanos) , a fin de que **LA CAJA** 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 N° 26702.

Por el ejercicio de esta facultad **LA CAJA** tampoco asume responsabilidad alguna por las consecuencias que pudiera derivarse en caso de siniestro, pues es entendido que en este caso **LA CAJA** 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. **LA CAJA** 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, **LA CAJA** 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 **LA CAJA** 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 **LA CAJA** para que debite en cualquiera de sus cuentas que mantenga o pudiera mantener en **LA CAJA**, 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 **LA CAJA**. En caso contrario, **LA CAJA** queda facultada, por cuenta de **EL PRESTATARIO**, a renovar y/o mantener vigentes las respectivas pólizas de seguro y éste autoriza a **LA CAJA** 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 **LA CAJA**, no genera para éste 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 **LA CAJA**. **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 el INMUEBLE.

Queda establecido entre las partes que si por cualquier causa o circunstancia, los seguros tomados por **LA CAJA**, referidos en este contrato, fueren variados, modificados o incluso suprimidos, **LA CAJA** 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.

LA CAJA podrá cambiar de compañía de seguros, para lo cual **LA CAJA** deberá remitir a **EL PRESTATARIO** previamente las condiciones y coberturas que constan en la Póliza de Seguros respectiva correspondiente a la nueva Compañía de Seguros, con una anticipación de treinta días calendario antes de proceder al cambio. En caso **EL PRESTATARIO** no se encontrara conforme con las nuevas condiciones, éste deberá acreditar, dentro del plazo señalado, haber contratado por su cuenta una póliza de seguro que brinde cobertura y plazo similar o mayor al ofrecido por **LA CAJA**, ésta podrá aceptar que dicha póliza de seguro sea endosada a su favor. **EL PRESTATARIO** se obliga a mantenerla vigente y a renovarla en su oportunidad, caso contrario, **LA CAJA** queda facultada, por cuenta de **EL PRESTATARIO**, a renovar y/o mantener vigente la respectiva póliza de seguro. **EL PRESTATARIO** autoriza a **LA CAJA** a incluir el costo total de la misma en las cuotas del Crédito. 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 **LA CAJA**, de conformidad con lo que dispone el artículo 173 de la Ley N° 26702, 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 **LA CAJA**.

LIMITACIONES DE EL PRESTATARIO Y CONSERVACIÓN DEL INMUEBLE

DÉCIMO QUINTA: **EL PRESTATARIO** se obliga a no celebrar acto o contrato de clase alguna con respecto al INMUEBLE otorgado en hipoteca, en la medida en que dichos actos constituyan un perjuicio de los derechos que como acreedor hipotecario tiene **LA CAJA**, o restrinjan sus derechos, debiendo comunicar por escrito cualquier acto de disposición sobre el mismo. Sin perjuicio de ello, en caso de venta, **LA CAJA** 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, **LA CAJA** 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 el INMUEBLE que hipoteca, y a dar aviso a **LA CAJA** de los deterioros que sufrieran o de cualquier hecho que perturbe su dominio o posesión.

EJECUCIÓN DEL CONTRATO

DÉCIMO SEXTA: 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, **LA CAJA** 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 SÉTIMA: **LA CAJA** 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 **LA CAJA**, 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 1 o más cuotas.
2. Si el valor del el INMUEBLE hipotecado, 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 **LA CAJA**, o que reduzca(n) su obligación u obligaciones en la proporción y dentro del plazo que **LA CAJA** le señale.
3. Si **EL PRESTATARIO** es demandado respecto a la propiedad del INMUEBLE dado en garantía.
4. 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.
5. Si **EL PRESTATARIO** no cumple con contratar los seguros requeridos por **LA CAJA**, en los términos establecidos en el presente contrato o se niega o deja de pagar las primas pagadas por **LA CAJA**.

6. Si **EL PRESTATARIO** no cumpliera con facilitar el acceso a la inspección del INMUEBLE dado en garantía hipotecaria, y/o con subsanar las observaciones que, respecto al estado de conservación y calidad de los mismos, le formulara **LA CAJA**.
7. Si **EL PRESTATARIO** hubiere proporcionado información falsa a **LA CAJA** 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.
8. Si **EL PRESTATARIO** destinara los fondos del préstamo concedido por **LA CAJA** a un fin distinto al establecido en la cláusula primera.
9. Si **EL PRESTATARIO** es declarado insolvente o en quiebra.
10. Si **EL PRESTATARIO** no cumpliera con cualquiera de las obligaciones contraídas en virtud del préstamo que se le ha otorgado para la adquisición del INMUEBLE que se hipoteca y que consta en el presente contrato.
11. Si **EL PRESTATARIO** realiza modificaciones y/o ampliaciones al INMUEBLE 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 **LA CAJA** de las modificaciones y/o ampliaciones que realice al INMUEBLE.
12. 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.

DE LA JURISDICCIÓN Y DOMICILIO

DECIMO OCTAVA: Para todos los efectos del presente contrato **EL PRESTATARIO** se somete a la jurisdicción de los organismos judiciales de Lima, 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 Lima, previa notificación con diez días de anticipación hecha a **LA CAJA** 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

DECIMO NOVENA: Todos los impuestos que se originen del presente contrato, y los que correspondan a la cancelación y levantamiento de la hipoteca, son de cuenta de **EL PRESTATARIO**.

Siendo de cuenta de **LA CAJA** todos los gastos notariales y registrales que origine el presente contrato, incluidos, los de un Testimonio y una copia simple para **LA CAJA**.

DECLARACIÓN FINAL

VIGÉSIMO: **EL PRESTATARIO** declara que el presente contrato y la Hoja Resumen le fueron entregados para su lectura, se absolvió 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.

Lima de de.....

EL PRESTATARIO

LA CAJA