

## CONTRATO DE CREDITO HIPOTECARIO

**Señor Notario:**

Sírvase usted extender en su registro de escrituras públicas, una en la que conste el **CONTRATO DE CREDITO HIPOTECARIO** que celebran de una parte, **LA CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CREDITO DE ICA S.A. (LA CAJA)**, con RUC N° 20104888934, con domicilio para los efectos de este contrato y representado por las personas cuyos datos y poderes figuran en el Anexo y de la otra parte **(EL) (LOS) CLIENTE (S)** cuyo nombre y generales de ley figuran en el Anexo, en los términos y condiciones siguientes:

### **CLAUSULAS GENERALES DE CONTRATACION APLICABLES A LOS CONTRATOS DE CREDITO HIPOTECARIO**

#### **OBJETO DEL CONTRATO**

**PRIMERA.-** Por el presente contrato, **LA CAJA**, a expresa solicitud de **EL CLIENTE** y de acuerdo a su disponibilidad de fondos, conviene en otorgarles un préstamo dinerario.

#### **DEL PAGO DEL PRESTAMO**

**SEGUNDA.-** **EL CLIENTE** tiene derecho a efectuar pagos anticipados de las cuotas o saldos en forma total o parcial, así como cancelar su crédito, con la consiguiente liquidación de intereses al día de pago, siempre y cuando a la fecha en que se solicite el pago anticipado, **EL CLIENTE** no deberá adeudar suma alguna por concepto de cuotas vencidas.

**TERCERA.-** Queda expresamente convenido que **EL CLIENTE** autoriza a **LA CAJA**, para que pueda aplicar a la amortización y/o cancelación de sus deudas, los montos que pudieran existir en cualesquiera de sus cuentas, y para tal efecto **LA CAJA** podrá en cualquier momento, y a su solo criterio, realizar la consolidación y/o la compensación entre los saldos deudores y acreedores que **EL CLIENTE** pudiera tener en los depósitos que mantenga abiertos en **LA CAJA**, sin distingo de moneda. **EL CLIENTE** autoriza a **LA CAJA** a realizar las operaciones de cambio de moneda necesarias al tipo de cambio vigente en **LA CAJA** el día en que se realice la respectiva operación.

**CUARTA.-** **LA CAJA** podrá considerar vencidos todos los plazos y proceder al cobro del íntegro de lo adeudado y a la ejecución de la garantía, sin asumir por ello ninguna responsabilidad, en los siguientes casos:

1. De manera general, si se modifican las categorías crediticias de **EL CLIENTE** a una

categoría de mayor riesgo a partir de deficiente; se encontrara incursos en un procedimiento concursal, en estado de cesación de pagos o atraso; convocaran a concurso de acreedores o fuera declarado en quiebra, salvo que **EL CLIENTE** consiguiera al solo requerimiento de **LA CAJA**, garantía real o personal suficiente a juicio de **LA CAJA**, para responder por las obligaciones pendientes de pago.

2. Si **EL CLIENTE** incumpliera con el pago de dos o más cuotas, sucesivas o alternadas, del crédito o los créditos otorgados en los plazos establecidos.
3. Si el bien dado en garantía se hubiese depreciado o deteriorado a punto tal que se encuentre en peligro la recuperación del crédito, según opinión de perito tasador registrado REPEV y en la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, salvo que mejore o amplíe la garantía a entera satisfacción de **LA CAJA** o que reduzca su obligación u obligaciones en la proporción y dentro del plazo que **LA CAJA** señale.
4. Si **EL CLIENTE** es demandado respecto a la propiedad del bien otorgado en garantía.
5. Si **EL CLIENTE** realiza actos de disposición o constituye otros gravámenes sobre el bien afectado en garantía, con perjuicio de los derechos que le corresponde a **LA CAJA** como acreedora.
6. Si **EL CLIENTE** incumpliera cualquiera de sus obligaciones emanadas del presente contrato y no las subsanan en el plazo otorgado por **LA CAJA**.
7. Si se comprueba que la información proporcionada por **EL CLIENTE** para sustentar u obtener el crédito fue alterada o falsificada.
8. Si **EL CLIENTE** deja de atender o suspende sus actividades comerciales o profesionales.

9. Si a los 30 días calendarios de otorgada esta escritura, no se hubiere formalizado la inscripción registral de la hipoteca, por causas imputables a **EL CLIENTE**.

En cualquiera de los supuestos indicados, **LA CAJA** podrá solicitar a **EL CLIENTE** que cancele el importe de su obligación total pendiente de pago y si no cumpliera con hacerlo dentro de las 72 horas de notificados a tal efecto, notarialmente o por cualquier otro medio, podrá **LA CAJA** ejecutar las garantías constituidas a su favor conforme a ley.

**QUINTA.- EL CLIENTE** queda obligado dar aviso anticipado a **LA CAJA** si pretendiera celebrar algún acto o contrato con respecto al inmueble otorgado en hipoteca. En caso de venta **LA CAJA** recibirá del precio, el importe de su crédito hasta donde dicho precio alcance.

**SEXTA.-** Queda expresamente convenido que la falta de pago de las obligaciones a que se hace referencia en el Anexo de este instrumento y en las futuras obligaciones asumidas, en los plazos convenidos y siempre que no se haya acordado renovación o prórroga, **EL CLIENTE** faculta a **LA CAJA** a ejercitar su acción sobre la garantía hipotecaria, para hacerla efectiva con el precio que resulte liquidado de la subasta inicial del inmueble gravado; debiendo tenerse en cuenta lo establecido en el artículo 724 del Código Procesal Civil.

Se conviene igualmente que desde la fecha del respectivo vencimiento, cobrará **LA CAJA**, sobre la suma total adeudada, el interés aplicado sobre el importe resultante y serán las máximas permitidas por las autoridades correspondientes a la fecha que se devenguen cargos, para las operaciones en moneda nacional o extranjera.

Asimismo, **EL CLIENTE** tiene conocimiento que ante el incumplimiento del pago según las condiciones pactadas, **LA CAJA** procederá a realizar el reporte correspondiente a las Centrales de Riesgos.

**SETIMA.-** La(s) garantía(s) que se establece por el presente documento no genera obligación por parte de **LA CAJA** para otorgar necesariamente a **EL CLIENTE** préstamos por suma alguna, pues es

potestativo de **LA CAJA** acceder o denegar las solicitudes que **EL CLIENTE** le formule, de modo que la garantía se constituye con el objeto de respaldar las cantidades que **LA CAJA**, tuviese a bien proporcionar a **EL CLIENTE**, mediante cualquier forma o modalidad, rigiéndose cada operación por las correspondientes disposiciones del Código de Comercio, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros Ley N° 26702, y del Banco Central de Reserva del Perú, así como sus normas reglamentarias, modificatorias.

**LA CAJA** tendrá el derecho de retener y aplicar a la amortización o cancelación de sus acreencias, toda suma que por cualquier causa tenga en su poder y este destinada a ser entregada o acreditada a favor de **EL CLIENTE**.

En caso se otorgue una línea de crédito, ésta podrá ser desembolsada en diversos montos de acuerdo a la evaluación de **LA CAJA** y a la capacidad de **EL CLIENTE**.

**LA CAJA** se reserva el derecho de dar por vencidos todos los plazos en el momento que lo crea conveniente.

**OCTAVA.-** La hipoteca que se constituye por el presente contrato se sujeta a lo dispuesto en el Código Civil y demás normas legales que le sean aplicables, así como a las señaladas en el Capítulo VI del Título Primero de la Sección Segunda de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguro – Ley N° 26702.

#### **DE LA HIPOTECA**

**NOVENA.-** En garantía del préstamo señalado en las cláusulas anteriores, **EL CLIENTE** constituye a favor de **LA CAJA** hipoteca sobre el inmueble o los inmuebles de su propiedad que se describe en el Anexo del presente contrato, hasta por el monto y con arreglo a los términos que allí se señalan, para responder expresamente por todas las deudas y obligaciones existentes o futuras, en moneda nacional o extranjera, inclusive por concepto de intereses compensatorios y/o moratorios, comisiones, tributos, gastos y cualquier otra deuda que resulte exigible.

Los datos del inmueble hipotecado y su valor de realización según tasación por perito inscrito en la REPEV de la SBS, para fines de ejecución, se encuentran establecidos en el citado anexo de este contrato.

Asimismo queda expresamente pactado que esta cláusula se acuerda de conformidad con lo establecido por el Art. 1097° y siguientes del Código Civil.

**DECIMA.-** La hipoteca comprende el área del inmueble y sus construcciones, instalaciones, entradas, salidas, aires, usos, costumbres y servidumbres y en general todo cuanto de hecho y por derecho le toca y corresponde, quedando asimismo afectados por éste contrato y a favor de **LA CAJA**, los frutos, frutos civiles y las mejoras que pudieran introducirse en el inmueble, sin reserva ni limitación alguna y sin que nada de lo existente al momento de un hipotético remate pueda ser excluido bajo el concepto de que ha sido construido, edificado o introducido con posterioridad a este instrumento.

La hipoteca garantiza el pago del capital adeudado, intereses, asesoría técnica, seguros y costos del juicio respectivo, aun cuando estos intereses y gastos así como cualquier otro accesorio del crédito excedieran del monto señalado a la hipoteca, conviniendo las partes en que dicho gravamen se considera extendido en la suma que fuera necesaria para cubrir también los intereses pendientes de pago, y las cargas provenientes de la obligación indicada y las futuras obligaciones asumidas.

**DECIMA PRIMERA.- EL CLIENTE** declara que la hipoteca otorgada a favor de **LA CAJA** es de plazo indefinido, por lo que mantendrá su vigencia hasta la total cancelación de todas y cada una de las obligaciones y deudas anteriormente referidas, conforme a ley.

**EL CLIENTE** declara que sobre el bien otorgado en garantía no pesan cargas ni gravámenes de ninguna naturaleza, ni están sujetos a medida judicial o extrajudicial que limiten su dominio y libre disposición, obligándose en todo caso al saneamiento conforme a ley.

**EL CLIENTE** deja constancia expresa que el (los) bien(es) otorgado en hipoteca a favor de **LA CAJA** conforme a este contrato, queda de hecho y por derecho afecto en igual grado a cualquier obligación y deuda, presente o futura, directa o indirecta, a favor de **LA CAJA**.

La hipoteca por este documento queda constituida a favor de **LA CAJA** y se extiende a la indemnización debida en caso de siniestro y/o a las cantidades que deban pagar los responsables de la destrucción del bien.

Si por este efecto hubiese juicio en trámite, Civil o Penal, el Juez de la causa a simple requerimiento escrito de **LA CAJA**, dispondrá que la suma que se hubiese ordenado pagar o se pudiera ordenar pagar se abone directamente a **LA CAJA**, cualquiera sea el estado de la causa.

En este caso **LA CAJA** será considerada como parte en el proceso y podrá sustituir al demandante o a la parte civil según fuera el caso.

#### **DE LA EMISION DEL PAGARE**

**DECIMA SEGUNDA.-** En concordancia con lo dispuesto por el Artículo 10° de la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores, y en la Circular SBS N° G-0090-2001, las partes convienen que en representación de las obligaciones asumidas presentes y futuras, en merito al presente contrato de Constitución de Hipoteca, **EL CLIENTE** aceptará y suscribirá un pagaré incompleto a la orden de **LA CAJA** que podrá ser completado por ésta con el importe adeudado, en caso de tener que exigirles el reembolso de la totalidad de sus acreencias, consignando como fecha de emisión aquella en la cual **LA CAJA** haya desembolsado a **EL CLIENTE** el préstamo y/o los préstamos y como fecha de vencimiento aquella en la que se complete el título valor.

**EL CLIENTE**), a la suscripción de éste contrato y de las futuras obligaciones asumidas, aceptarán el (los) Título (s) Valor(es) que represente(n) la(s) obligación (es) de acuerdo con lo establecido con el Art. 158 de la ley de Títulos Valores Ley N° 27287 en la que corresponde a los requisitos de capital, plazo e intereses compensatorios, moratorios y gastos.

**EL CLIENTE**, declara que ha sido también informado de las disposiciones del artículo 10° de la Ley de Títulos Valores y disposiciones complementarias de la Superintendencia de Banca y Seguros sobre el llenado de títulos valores incompletos y que reciben en el acto copia del pagaré antes indicado y, en aplicación de lo establecido por el inciso 2.3 de la Circular G-0090-2001 de la Superintendencia de Banca y Seguros, hacen renuncia expresa al impedimento o limitación de su libre negociación.

### **DE MODIFICACIONES DE LAS TASAS DE INTERES**

**DECIMA TERCERA.-** Queda expresamente convenido entre las partes que **LA CAJA** podrá variar unilateralmente el monto de las tasas de interés compensatorio y moratorio, de acuerdo a las condiciones y/o fluctuaciones del mercado y/o el riesgo del cliente; así como las comisiones y gastos.

**LA CAJA** queda obligada a comunicar la modificación de las tasas de interés comisiones y gastos, así como la fecha de entrada en vigencia de las mismas, a **EL CLIENTE**, con no menos de quince días de anticipación, para lo cual empleará al menos dos de cualquiera de los siguientes medios: Comunicaciones escritas al domicilio de ambos, Mensajes electrónicos a correos electrónicos señalados, Comunicaciones telefónicas al domicilio, Publicación de avisos en todas las oficinas de atención al público de **LA CAJA**, Publicación de avisos en la página Web de **LA CAJA**.

Asimismo, a elección de **LA CAJA**, podrá publicar avisos en medios de comunicación masiva escritos, radiales y televisivos.

De igual modo, **LA CAJA** queda facultada a realizar modificaciones contractuales distintas a las tasas de interés, comisiones y gastos, las mismas que deberán ser informadas a **EL CLIENTE**, conjuntamente con la indicación de la fecha a partir de la cual entrarán en vigencia, de la misma forma y mediante los mismos mecanismos de comunicación señalados en esta cláusula y con no menos de treinta días de anticipación. Cuando las modificaciones en las tasas de interés, comisiones, gastos y otras estipulaciones contractuales modifiquen lo informado en el cronograma de pagos, **LA CAJA** queda obligada a recalcular y remitir a **EL CLIENTE** un nuevo cronograma de pagos,

conjuntamente con el aviso previo a las modificaciones correspondientes.

**DECIMA CUARTA.-** Se deja expresa constancia que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1279° del Código Civil, la emisión del pagaré a que se refiere la cláusula décima segunda, así como la de cualquier otro título valor en que conste cualquiera de las deudas de **EL CLIENTE** no constituirá novación o sustitución de la obligación primitiva o causal. La renovación del pagaré, o de darse el caso de cualquier cambio accesorio de la obligación, no constituye novación de la obligación principal.

De igual modo, es expresamente convenido que si se perjudicara el pagaré que se menciona en el párrafo precedente, la obligación contenida en el numeral 6 del anexo, no quedará extinguida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1233° del Código Civil.

### **DE LA MORA**

**DECIMO QUINTA.- EL CLIENTE** incurrirá en mora automática si incumple con la cuota, del crédito u obligación que tiene o pudiera tener en el presente crédito o en aquellas obligaciones futuras que **EL CLIENTE** asuma con **LA CAJA**, en las respectivas formas o modalidades crediticias que otorgue **LA CAJA**. En éste caso **EL CLIENTE** abonará en forma adicional a los intereses pactados, el interés moratorio y compensatorio vigente de **LA CAJA** para las operaciones activas en moneda nacional o extranjera del Sistema Financiero. Adicionalmente a éstos conceptos se cobrarán los gastos provenientes a los requerimientos de cobranza extrajudicial, y otros que se hubieran producido por la falta de pago oportuno.

### **DE LA CESION DE DERECHOS**

**DECIMA SEXTA.- EL CLIENTE** presta su consentimiento expreso para que **LA CAJA** pueda ceder los derechos derivados del presente contrato de Constitución de Hipoteca, ya sea mediante una cesión de derechos o mecanismos similares, o venta de cartera, y/o cualquier otra forma permitida por la ley, siendo para ello suficiente que **LA CAJA** le comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos.

### **DE LOS SEGUROS**

**DECIMO OCTAVA.- LA CAJA**, a su solo criterio, podrá solicitar a **EL CLIENTE** mantener asegurado contra incendio, terremoto, explosión, vandalismo, terrorismo el bien dado en garantía, en una compañía de seguros a satisfacción de **LA CAJA** y por una suma no menor al saldo deudor, en cuyo caso **EL CLIENTE** contratará una compañía de Seguros, entregándosele una copia del mismo a **LA CAJA**.

En dicho supuesto, **EL CLIENTE** se obliga a endosar la respectiva póliza y sus renovaciones a favor de **LA CAJA** con el fin de que ésta pueda cobrar directamente el seguro en caso de siniestro y aplicarlo, llegado el caso, al pago de la obligación que dicho bien garantiza, sin que pueda imputársele responsabilidad alguna por la liquidación de la póliza y sin perjuicio de hacer valer sus derechos por el saldo que quedare pendiente. Salvo pacto expreso en contrario, las partes convienen que en el caso de requerirse la contratación del citado seguro, **LA CAJA** procederá por cuenta de **EL CLIENTE** a contratar la respectiva póliza de seguro cuyo único beneficiario será **LA CAJA** y lo que por tal concepto gaste será de cargo de **EL CLIENTE**, siendo expresamente convenido que **LA CAJA** no asumirá responsabilidad alguna si no renovara dicho seguro, o si éste no cubriera el siniestro, asumiendo en ese supuesto **EL CLIENTE** las consecuencias de la falta de seguro o del infraseguro o de las causas de exclusión de la indemnización.

Del mismo modo, **LA CAJA**, a su solo criterio, podrá solicitar a **EL CLIENTE** la contratación de un seguro de desgravamen, del cual será beneficiario exclusivo **LA CAJA**, en cuyo caso se observará el mismo procedimiento señalado en la presente cláusula para el caso de seguro contra siniestros,

#### **MEDIO DE PAGO**

**DECIMA NOVENA.-** De acuerdo a lo acordado entre **EL CLIENTE** y el vendedor sobre el medio de pago, **LA CAJA** emitirá un cheque de Gerencia, Orden de Pago o mediante depósito en cuenta a la orden del vendedor del bien, a efecto de cancelar el precio de la venta en forma total o parcial; por lo que con la emisión y entrega al vendedor de cualquiera de los medios de pagos referidos, se dará por cumplida las obligaciones de **LA CAJA**.

**VIGÉSIMA.-** Todos los gastos y tributos que se generen del presente contrato, así como los gastos notariales y registrales, los de Testimonio de la Escritura Pública y la copia literal con la presente inscripción que origine la presente minuta y los de cancelación de la hipoteca objeto del presente contrato, serán por cuenta y costo de **EL CLIENTE**.

**VIGESIMO PRIMERA.- EL CLIENTE** declara que está al día en el pago del Impuesto al Valor del Patrimonio Predial correspondiente al inmueble que hipotecan; **EL CLIENTE** asumen toda obligación existente a la fecha de este contrato que se derive del mencionado Impuesto, dejando constancia que de existir alguna obligación, **EL CLIENTE** procederá a su cancelación directa en el caso que **LA CAJA** tuviera que efectuar algún pago por requerimiento de la Administración Municipal.

Lo indicado en singular puede ser usado en plural cuando corresponda.