

CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase extender en su registro de Escrituras Públicas una en la que conste el **CONTRATO DE CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran de una parte, la **CAJA RURAL DE AHORRO Y CRÉDITO LOS LIBERTADORES DE AYACUCHO S.A.**, debidamente representada por, identificado con DNI N° y, identificado con DNI N°....., con poderes y facultades inscritas en la Partida N° 11000082 del Registro Mercantil de Ayacucho, con domicilio en Jr. 28 de Julio N° 202, Distrito de Ayacucho, Provincia de Huamanga, Departamento de Ayacucho, en adelante denominada **CAJA RURAL** y de otra parte, identificado con DNI N°, con domicilio en, Distrito de, Provincia de, Departamento de Ayacucho, en adelante denominado **EL CLIENTE**, bajo los términos y condiciones que a continuación se detallan:

PRIMERA.- CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA.

Por el presente contrato **EL CLIENTE** constituye a favor de la **CAJA RURAL; PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA** hasta por la suma de, sobre la totalidad del bien inmueble, ubicado en, Distrito de....., Provincia de, Departamento de, cuyas áreas, medidas perimétricas y demás características, corren inscritas en la Partida Registral N°, del Registro de Propiedad Inmueble de los Registros Públicos de

EL CLIENTE declara que la hipoteca que se constituye tiene por objeto garantizar el pago de todas las obligaciones dinerarias adquiridas o que éste adquiera en el futuro a su favor o a favor de terceros a los cuales garantice, sea en moneda nacional o extranjera, provenientes de obligaciones directas o indirectas, presentes, futuras o eventuales que la **CAJA RURAL** conceda a **EL CLIENTE**, o las que la **CAJA RURAL** haya adquirido en cesión o endoso de parte de terceros acreedores.

Las obligaciones garantizadas comprenderán el capital, intereses compensatorios y moratorios pactados, comisiones, gastos administrativos, costas, costos judiciales y otros que genere o devengue la recuperación total de los préstamos futuros o eventuales.

SEGUNDA.- OBJETO DE LA GARANTÍA.

EL CLIENTE, declara que la hipoteca que se constituye tiene por objeto, garantizar el pago de todas las obligaciones dinerarias adquiridas o que adquiera en el futuro a su favor o a favor de terceros a los cuales garantice, sea en moneda nacional o extranjera, provenientes de obligaciones directas o indirectas, presentes futuras o eventuales que la **CAJA RURAL** le conceda bajo la modalidad de **LÍNEA DE CRÉDITO ABIERTA**, hasta por el límite máximo de o su equivalente en moneda extranjera, desembolsando las sumas que sean aprobadas por la **CAJA RURAL** de acuerdo al plazo, intereses y demás condiciones que se contemplarán en la Hoja de Liquidación, estando sustentado el desembolso de la Línea de Crédito, en un título valor (Pagaré) **INCOMPLETO** que será llenado conforme a lo establecido en el presente contrato y en la Hoja de Liquidación individualizada para cada desembolso que se efectúe en favor de **EL CLIENTE**, con las formalidades que establece la Ley de Títulos Valores y de acuerdo a lo establecido por las normas de la Superintendencia de Banca y Seguros; de acuerdo al requerimiento expreso de **EL CLIENTE** y sujeto a la disponibilidad de fondos de la **CAJA RURAL**, montos que **EL CLIENTE** utilizará para los fines solicitados.

Sin perjuicio de lo expuesto en párrafos precedentes, las partes contratantes expresamente señalan que la **PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA** que se constituye a favor de la **CAJA RURAL**, garantizarán igualmente los créditos directos o indirectos, pasados, presentes, futuros o eventuales que la **CAJA RURAL** desembolse a favor de **EL CLIENTE** aún fuera de los límites de la Línea de Crédito Abierta concedida.

El presente crédito generará un interés compensatorio equivalente al % mensual (TEM) y % anual (TEA), a rebatir, así como un interés moratorio de % mensual de conformidad con las tasas que mantenga como vigentes la **CAJA RURAL** hasta la total cancelación del crédito otorgado, las cuales igualmente constarán en la Hoja de Liquidación correspondiente a cada préstamo y desembolso solicitado y concedido, documento que por ser integrante del presente contrato deberá estar firmado por **EL CLIENTE** al momento del desembolso efectivo del préstamo, el cual se ejecutará mediante entrega directa, estando autorizada y facultada la **CAJA RURAL** para efectuar el desembolso correspondiente mediante

depósito en la cuenta de ahorros que previamente **EL CLIENTE** deberá aperturar en la **CAJA RURAL** para tal fin.

En caso de incumplimiento del plan de reembolso acordado, se cargará además del interés compensatorio, el interés moratorio antes indicado, pactándose que la constitución en mora es automática, no siendo necesaria formalidad ni requerimiento alguno, bastando únicamente que **EL CLIENTE**, incumpla con su obligación.

Queda expresamente establecido que las tasas de interés pactadas podrán ser modificadas unilateralmente por la **CAJA RURAL**, bastando una comunicación dirigida a **EL CLIENTE**, de conformidad con el procedimiento establecido en la Resolución SBS N° 1765-2005 y demás normas complementarias y modificatorias; así como lo establecido en el Artículo 9° de la Ley N° 26702. En consecuencia, en el futuro, las tasas de interés podrán ser variadas de acuerdo a lo establecido por la **CAJA RURAL**, por lo que **EL CLIENTE** se obligará a reembolsar a la **CAJA RURAL**, a simple requerimiento de ésta, cualquier suma que le adeudare con motivo de las obligaciones a las que se refiere el presente contrato.

TERCERA.- EXTENSIÓN DE LA GARANTÍA.-

La garantía constituida a mérito del presente contrato debe entenderse que comprende y se extiende al suelo, subsuelo, sobresuelo, terreno, a las construcciones que en el inmueble existan o pudieran existir en el futuro y adherirse a él, sus partes integrantes y accesorias, aires, vuelos, usos, costumbres y en general cuanto de hecho y derecho le corresponda conforme al Artículo 1101° del Código Civil, sin reserva ni limitación alguna, a los frutos civiles que pudiera producir y que podrán ser recaudados directamente por la **CAJA RURAL** en caso de ejecución para aplicarlos al pago de toda suma que se adeudase, así como al importe de las indemnizaciones de seguros y de expropiación que el garante tenga derecho a percibir.

EL CLIENTE se obliga a contratar un seguro contra todo riesgo durante todo el tiempo que se encuentren vigentes las obligaciones y la garantía hipotecaria a cargo de **EL CLIENTE**, debiendo endosar la póliza de seguro correspondiente a favor de la **CAJA RURAL**. En caso que **EL CLIENTE** no cumpla con contratar dicho seguro la **CAJA RURAL** podrá facultativamente contratar la póliza por cuenta de **EL CLIENTE**, cargando los gastos e importes que se devenguen en la cuenta y obligación de **EL CLIENTE**.

Asimismo, la **CAJA RURAL** contratará por cuenta y cargo de **EL CLIENTE** una Póliza de Seguro de Desgravamen, la misma que operará en caso de muerte natural o accidental o incapacidad total y permanente por accidente, del titular del crédito y estará vigente desde el momento en que se efectuó el desembolso del crédito aprobado. El costo del seguro de desgravamen será cancelado por **EL CLIENTE**, en cuotas mensuales que se señalarán como un concepto adicional en el cronograma de pagos fijado para la devolución del préstamo, y constará en la Hoja de Liquidación respectiva.

CUARTA.- VERIFICACIÓN DEL BIEN DADO EN GARANTÍA Y DECLARACIÓN DE LIBRE DISPONIBILIDAD.

EL CLIENTE declara que sobre el bien otorgado en garantía no recae gravamen o carga alguna, ni medida, acción judicial o extrajudicial que limite su facultad de libre disposición por ser **EL CLIENTE** legítimo titular del derecho de propiedad respecto de dicho bien.

QUINTA.- VALORIZACIÓN.

Para el improbable caso de ejecución de la garantía, las partes contratantes de común acuerdo valorizan el inmueble hipotecado en la suma de, cuyas dos terceras partes servirán de base para dar inicio a los remates judiciales, haciéndose las deducciones que por ley corresponda en los supuestos de falta de postores, quedando establecido por acuerdo de partes que para dar inicio a la ejecución de la garantía la **CAJA RURAL** no estará obligada a la presentación de la tasación actualizada realizada por perito, resultando suficiente el acuerdo convencional mencionado. **EL CLIENTE** renuncia expresamente a cualquier beneficio, acción o excepción a que tuvieran derecho frente a las autoridades jurisdiccionales, por las consecuencias jurídicas que signifique la realización de los remates o adjudicaciones, sea a favor de la **CAJA RURAL**, o de un tercero, renunciando expresamente al derecho que les concede lo previsto por el Artículo 178° del Código Procesal Civil, cuyo texto declaran conocer ambas partes contratantes. La **CAJA RURAL** sin embargo, queda facultada a disponer una tasación previa al acto de la ejecución y remate, cuyo costo en ese caso será asumido por **EL CLIENTE**.

SEXTA.- AUTORIZACIÓN EXPRESA PARA VERIFICACIÓN Y NUEVA TASACIÓN DE LA GARANTÍA.

EL CLIENTE, autoriza desde la suscripción del presente contrato, al funcionario o persona que designe la **CAJA RURAL** para que en la oportunidad y las veces que sea conveniente pueda verificar el estado de conservación del bien dado como garantía, practicar nuevas tasaciones a través de peritos valuadores inscritos ante la Superintendencia de Banca y Seguros u otros órganos, a fin de mantener actualizado su valor, acordando que los gastos que genere serán de cargo de **EL CLIENTE**.

Las partes convienen expresamente en que, si conforme a la nueva tasación del bien, el valor de éste inmueble resulte menor al convencionalmente pactado en la cláusula anterior, la **CAJA RURAL** iniciará el proceso de ejecución de la garantía tomando como base para los remates judiciales el nuevo valor determinado por el Perito Tasador y conforme a las reglas establecidas por el Código Procesal Civil, salvo que a simple requerimiento de la **CAJA RURAL**, **EL CLIENTE** constituya nueva garantía a satisfacción de la **CAJA RURAL** y/o disminuya el monto del crédito adeudado, al importe que la **CAJA RURAL** le señale.

SÉPTIMA.- PLAZO DE VIGENCIA DE LA GARANTÍA.

EL CLIENTE declara que la presente garantía constituida a favor de la **CAJA RURAL**, tendrá plazo indefinido, cubriendo cualquier obligación que fuera de cargo de **EL CLIENTE** y/o de los terceros garantizados, por el tiempo que las partes acuerden mantener vigente la garantía constituida, y hasta que la **CAJA RURAL** emita el documento correspondiente para el levantamiento de la garantía, a lo que se obliga una vez que **EL CLIENTE** cancele la totalidad de sus obligaciones. **EL CLIENTE** podrá exigir a la **CAJA RURAL** el levantamiento de la garantía, sólo cuando estén canceladas todas las obligaciones que haya asumido y que se encuentren garantizadas con ella.

OCTAVA.- JURISDICCIÓN COMUNICACIONES Y DOMICILIO.

Para los efectos de este contrato ambas partes renuncian al fuero y jurisdicción de sus domicilios y se someten a la jurisdicción de los jueces y tribunales civiles del Distrito Judicial de Ayacucho.

Para efecto de las comunicaciones dirigidas en relación con este contrato, ambas partes señalan como sus domicilios los indicados en la introducción de este contrato, donde será válida cualquier comunicación. Cualquier cambio de sus domicilios deberá ser comunicado por escrito y notarialmente a la otra parte, dentro del tercer día de producido, para que tenga validez, en caso contrario se tendrá por no efectuada la variación del domicilio y por válido el indicado en la introducción del presente documento.

NOVENA.- AUTORIZACIÓN EXPRESA DE LOS MONTOS A DEBITAR EN LA CUENTA DE EL CLIENTE.

EL CLIENTE, faculta expresamente a la **CAJA RURAL** para que ésta pueda efectuar los débitos que considere necesario de cualquier cuenta o depósito que **EL CLIENTE** mantuviese a su nombre en la **CAJA RURAL**, destinando los montos debitados a la amortización de los saldos deudores generados por el crédito original y/o refinanciado a **EL CLIENTE**. La ejecución de esta facultad que se confiere a la **CAJA RURAL**, no necesitará preaviso ni ninguna otra formalidad por parte de la **CAJA RURAL** y podrá ser ejercida cuantas veces sea conveniente y necesaria.

DÉCIMA.- PAGO DE TRIBUTOS

EL CLIENTE asume toda obligación existente a la fecha de celebración del presente contrato y las que se devenguen durante la vigencia del contrato referentes al pago del Impuesto al Patrimonio Predial u otros tributos correspondientes al inmueble hipotecado a favor de la **CAJA RURAL**, siendo facultad de ésta, pagar los mencionados tributos mas no constituir una obligación.

DÉCIMA PRIMERA.- AUTORIZACIÓN PARA LA EJECUCIÓN ANTICIPADA DE LA GARANTÍA

Si el bien otorgado como garantía desmejorase o disminuyera su valor, o fuese insuficiente a juicio de la **CAJA RURAL**, para garantizar la totalidad de las obligaciones derivadas de los créditos que la **CAJA RURAL** pudiera haber concedido a **EL CLIENTE** y/o terceros, la **CAJA RURAL** queda facultada para ejecutar la garantía o exigir a **EL CLIENTE** que mejore y/o sustituya la misma aún cuando el plazo de cumplimiento de la obligación no se encuentre vencido y se encontrase al día en sus pagos.

DÉCIMA SEGUNDA.- PLAZO Y CAUSALES DE EJECUCIÓN ANTICIPADA DE LA DEUDA Y GARANTÍA

Se establece que el capital desembolsado sobre la Línea de Crédito a que se refiere la Cláusula Segunda del presente contrato y sus intereses, comisiones y otros gastos, deberán ser cancelados

en la oportunidad que la **CAJA RURAL** determine conforme al plan de pagos y/o al vencimiento del plazo concedido por la **CAJA RURAL**. Esta queda facultada para ejecutar las garantías en la forma pactada en el presente instrumento conforme a lo establecido por el Artículo 175° de la Ley 26702.

Especialmente la **CAJA RURAL** podrá considerar vencidos todos los plazos otorgados y exigir el inmediato cumplimiento de la obligación y por ende el reembolso del dinero mutuado ejecutando la garantía otorgada en los siguientes casos:

- a) Si **EL CLIENTE** incumpliese el pago de una o más cuotas en los plazos establecidos.
- b) Si **EL CLIENTE** o la **CAJA RURAL** fueran demandados respecto a la propiedad del bien dado en garantía.
- c) Si la garantía se hubiese deteriorado o depreciado al punto que se encuentre en peligro la recuperación del crédito.
- d) Si un tercero mediante la ejecución de una medida cautelar embargase el bien dado en garantía.
- e) Si **EL CLIENTE** fuera declarado en quiebra.
- f) Si **EL CLIENTE** ejecuta cualquier acto o contrato que signifique la disposición total o parcial del bien dado en garantía, en perjuicio de los derechos que a la **CAJA RURAL** le corresponde.
- g) Si efectuada la verificación de los datos contemplados en la documentación presentada para la concesión del crédito, la **CAJA RURAL** determina que los mismos no se ajustan a la verdad.
- h) Si **EL CLIENTE** cediera la posesión del bien dado como garantía sin recabar la declaración de conformidad de la **CAJA RURAL**.
- i) Si la **CAJA RURAL** comprobara que el crédito concedido a **EL CLIENTE** ha sido empleado con objeto distinto al solicitado.

DÉCIMA TERCERA.- PROHIBICIÓN DE EJECUTAR ACTOS O CONTRATOS SIN AUTORIZACIÓN DE LA CAJA RURAL

EL CLIENTE se obliga a recabar previamente de la **CAJA RURAL** y por escrito el consentimiento expreso para celebrar cualquier acto o contrato respecto al bien otorgado en garantía, afectándose con sanción de ineficacia frente a la **CAJA RURAL** aquellos que pudieran haber sido celebrados sin haber obtenido el referido consentimiento.

Los actos de disposición o gravamen que **EL CLIENTE** realice respecto al bien dado en garantía no requerirá de intervención previa de la **CAJA RURAL** conforme al Artículo 2 de la Ley N° 27682; sin embargo, en esos casos, **EL CLIENTE** asume la obligación de pagar previa o simultáneamente a la **CAJA RURAL**, el monto total de sus obligaciones existentes a esa fecha. En caso contrario, la **CAJA RURAL** podrá dar por vencidos todos los plazos concedidos en favor de **EL CLIENTE**, encontrándose la **CAJA RURAL** facultada para exigir el pago del íntegro de la obligación adeudada y ejecutar la garantía.

DÉCIMA CUARTA.- MONTOS A CARGAR EN LA CUENTA DE EL CLIENTE.

EL CLIENTE autoriza a la **CAJA RURAL** a efectuar el abono por partidas del crédito materia del presente contrato, así como también a cargar el monto del capital, los intereses moratorios y compensatorios, comisiones, gastos, tributos y cualquier otro concepto que hubiere, en una cuenta especial denominada **CUENTA DE PRÉSTAMO**. La liquidación de ésta cuenta especial que muestre el saldo deudor a cargo de **EL CLIENTE** será documento suficiente para los efectos a los que se contrae el segundo párrafo del Artículo 720° del Código Procesal Civil en el proceso de ejecución de garantías; sin perjuicio que la **CAJA RURAL** integre el Pagaré incompleto que **EL CLIENTE** emite y le entrega.

DÉCIMA QUINTA.- BASE LEGAL.

La **CAJA RURAL** y **EL CLIENTE** declaran conocer y convienen que el presente contrato queda sujeto a las disposiciones que contiene la Ley N° 26702 -Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros-; Resolución SBS N° 1765-2005 -Reglamento de Transparencia de Información y Disposiciones aplicables a la Contratación con Usuarios del Sistema Financiero-, Código Civil y Código Procesal Civil vigentes, y demás normas que sean aplicables, para solucionar todo aquello que no haya sido acordado expresamente en este documento.

DÉCIMA SEXTA.- REQUISITOS PARA LA EJECUCIÓN DEL PRÉSTAMO.

El préstamo se ejecutará cuando **EL CLIENTE** cumpla con presentar los siguientes documentos:

- 1.- El Testimonio de la Escritura Pública del Contrato con Garantía Hipotecaria, con la constancia de inscripción efectuada en la Oficina Registral de.....

2.- Un Certificado de gravamen actualizado expedido por la Oficina Registral de....., donde conste inscrita la hipoteca a favor de la **CAJA RURAL**.

DÉCIMA SÉPTIMA.- INTEGRACIÓN DEL PAGARE INCOMPLETO.

De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 10º de la Ley N° 27287 -Ley General de Títulos Valores- y la Circular SBS N° G-090-2001, se establece de común acuerdo que todo Pagaré que **EL CLIENTE** entregue a la **CAJA RURAL** en virtud al presente contrato y que se encuentre pendiente de ser integrado en las informaciones en blanco que se reserven, será debidamente completado por la **CAJA RURAL**, contando con la autorización expresa de **EL CLIENTE**, para integrarlo en la oportunidad que decida ejecutar sus acreencias, con el monto parcial o total de ellas, según se señale en la liquidación de la obligación que en tal oportunidad formule. En tal sentido la **CAJA RURAL**, presentará ante **EL CLIENTE** el respectivo Pagaré para su cancelación; y en caso de no ser pagado en dicho acto no será necesario la anotación del protesto por falta de pago, encontrándose autorizada la **CAJA RURAL** para que en virtud de su propio mérito inicie la ejecución del Título Valor, así como de las garantías que a su favor hubieran constituido **EL CLIENTE**. Las partes que intervienen en el presente contrato declaran haber recibido detallada información sobre su utilización; encontrándose informados de todos los aspectos referidos a la ejecución de créditos y del Título Valor suscrito, por lo cual expresamente convienen en no incluir cláusula alguna que limite su libre y normal circulación.

CLÁUSULA ADICIONAL.- CONFIDENCIALIDAD (RESOLUCIÓN SBS N° 006-2002/CIRCULAR G-105-2002)

De acuerdo a lo establecido en la Primera Disposición Final y Transitoria del Reglamento para la Administración de los Riesgos de Operación (Resolución SBS N° 006-2002) y la Circular G-105-2002 (sobre los temas relacionados a la confidencialidad, disponibilidad e integridad de la información) de fecha 04 de enero del 2002 y 22 de febrero del 2002, respectivamente. Queda entendido que la información de cualquier índole a la que tuvieron acceso las partes, en virtud del presente contrato, es de carácter reservada y estrictamente confidencial, por lo que se obligan a mantener esta misma reserva y confidencialidad frente a terceros, inclusive luego de concluido o disuelto el vínculo contractual. En consecuencia, se obliga a no divulgar, ni reproducir dicha información, bajo ninguna circunstancia a persona ajena o extraña a la **CAJA RURAL**, así como a no utilizar ésta en beneficio propio o de terceros, bajo pena de quedar resuelto automáticamente el presente contrato independiente de la responsabilidad penal prevista en el artículo 165 del Código Penal y la responsabilidad civil por los daños y perjuicios que se pudieran causar, sin perjuicio de indemnizar igualmente el daño ulterior que podría producirse.

Lo acordado sobre la "Información Confidencial" no será de aplicación en los casos en que ésta información requiera ser revelada en conexión con cualquier juicio o disputa legal entre las partes y siempre que medie mandato expreso del poder judicial.

Las partes se ratifican en lo expresado en todas y cada una de las cláusulas del presente contrato y lo suscriben en la ciudad de Ayacucho a..... del mes de.....del 20....

EL CLIENTE

CAJA RURAL

CAJA RURAL