

**CONTRATO DE HIPOTECA**

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Constitución de Hipoteca que celebran, de una parte COMPARTAMOS FINANCIERA S.A., en adelante **COMPARTAMOS**, con domicilio en Av. Paseo de la Republica 5895 – Piso 13, distrito Miraflores, provincia y departamento de Lima, inscrita en la Partida Nro. 13777030, del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral Nro. IX - Sede Lima, debidamente representada por \_\_\_\_\_, identificado con DNI Nro. \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_, identificado con DNI Nro. \_\_\_\_\_ según poderes inscritos en la misma Partida; y de otra parte a quien/es en adelante se denominará **EL/LA/LOS PROPIETARIO/A/OS**:

- \_\_\_\_\_, identificado con DNI Nro. \_\_\_\_\_, de estado civil \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, distrito \_\_\_\_\_, provincia y región \_\_\_\_\_.

En los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERA: DE LOS ANTECEDENTES.-**

**EL/LA/LOS PROPIETARIO/A/OS** es/son dueño/s del bien inmueble ubicado en \_\_\_\_\_, distrito \_\_\_\_\_, provincia y región \_\_\_\_\_, cuya área linderos, medidas perimétricas y todas sus características figuran de su Inscripción Registral en la Partida Nro. \_\_\_\_\_ de la Zona Registral Nro. XII - Sede Arequipa.

**SEGUNDA: DE LA CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA.-**

**EL/LA/LOS PROPIETARIO/A/OS**, para respaldar sus obligaciones existentes o futuras, en moneda nacional o extranjera, derivadas de contratos de préstamos, líneas de crédito, líneas de carta fianza, cartas fianza, sus refinanciaciones, así como cualquier operación o servicio contenido en el Artículo 221° de la Ley 26702, que asuma/n o haya/n asumido con **COMPARTAMOS** en forma directa, indirecta o solidaria; compromete/n el íntegro de su patrimonio presente y futuro y, constituye/n hipoteca en el rango que corresponda hasta la suma de US\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ CON /100 DÓLARES AMERICANOS), sobre el inmueble indicado en la cláusula precedente, considerando el terreno, sus construcciones existentes, sus partes integrantes, accesorios, entradas, salidas, aires, usos, costumbres y servidumbres y en general todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda sin reserva ni limitación alguna y sin que nada de lo existente en el momento de un hipotético remate, pueda ser excluido bajo el concepto de que ha sido construido, edificado o introducido con posterioridad a este instrumento.

**TERCERA: DE LOS MEDIOS DE PAGO.-**

De conformidad con lo establecido por la Ley 28194, las partes dejan constancia que en el acto contenido en el presente contrato no se ha utilizado Medio de Pago.

**CUARTA: DE LA COMPRESIÓN DE LA GARANTÍA.-**

La presente Hipoteca de acuerdo con el Artículo 1107° del Código Civil, cubrirá el capital prestado, los intereses compensatorios, intereses moratorios y/o penalidades que se devenguen, y todo aquello que se adeude como consecuencia de las obligaciones referidas en la cláusula segunda.

**QUINTA: DEL VALOR DEL BIEN INMUEBLE.-**

Para el caso de ejecución forzada del inmueble hipotecado, las partes de acuerdo con las disposiciones pertinentes del Código Procesal Civil, fijan como valor actualizado del mismo la suma de US\$ \_\_\_\_\_ ( \_\_\_\_\_ CON

\_\_\_/100 DÓLARES AMERICANOS)<sup>1</sup>, que es la que realmente le corresponde, según la tasación efectuada y corresponde al valor de realización.

Para el caso en que el crédito a otorgar supere las 10 UIT la tasación la realizara un perito REPEV.

#### **SEXTA: DE LA EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA.-**

**COMPARTAMOS** está facultada a ejecutar la garantía hipotecaria que se constituye si se presenta cualquiera de los casos previstos en los incisos 1,2 y 3 del Artículo 175° de la Ley del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros<sup>2</sup> y de acuerdo con lo establecido en el Contrato de Crédito celebrado.

#### **SÉPTIMA: DEL SEGURO DEL INMUEBLE OTORGADO EN GARANTÍA.-**

Antes del desembolso del crédito o créditos que respalde la presente hipoteca, **COMPARTAMOS** podrá solicitar a EL/LA/LOS PROPIETARIO/A/OS contrate/n un seguro multiriesgo en la compañía de su elección, sobre el valor de tasación de la fábrica del inmueble hipotecado, en caso EL/LA/LOS PROPIETARIO/A/OS no contraten el mencionado seguro, **COMPARTAMOS** podrá tomar, por cuenta de EL/LA/LOS PROPIETARIO/A/OS un seguro de incendio multiriesgo, lo que EL/LA/LOS PROPIETARIO/A/OS acepta/n expresamente, debiendo entregar la póliza respectiva debidamente endosada a favor de **COMPARTAMOS**, asimismo el costo de la prima y demás gastos pertinentes, los mismos que se encuentran detallados más ampliamente en la Hoja Resumen del contrato del crédito o créditos con los que se respalda la presente hipoteca y serán de cargo de EL/LA/LOS PROPIETARIO/A/OS.

#### **OCTAVA: OBLIGACIONES DE EL/LA/LOS PROPIETARIO/A/OS.-**

**EL/LA/LOS PROPIETARIO/A/OS** se obliga/n expresamente a:

- a. Permitir que **COMPARTAMOS** pueda verificar el estado del inmueble hipotecado.
- b. Conservar en buen estado el inmueble hipotecado y dar aviso a **COMPARTAMOS** de cualquier hecho que pudiera afectarlo.
- c. Mantener al día el pago de impuestos y contribuciones que graven al inmueble afectado en garantía, con el objeto de evitar que sea comprometido por deudas derivadas de tales obligaciones.

#### **NOVENA: DE LOS GASTOS Y PRÉSTAMOS.-**

Todos los gastos que demandan la formalización de la escritura pública e inscripción de la presente en los Registros Públicos y su posterior cancelación y demás, serán de cuenta de **EL/LA/LOS PROPIETARIO/A/OS**. Asimismo no podrá/n exigir a **COMPARTAMOS** que libere la Hipoteca hasta que no se cancele cualquier suma que por el concepto que fuere, estuviera impaga derivada de las obligaciones garantizadas.

La presente garantía no obliga a **COMPARTAMOS** a otorgar los créditos solicitados por **EL/LA/LOS PROPIETARIO/A/OS** o sus afianzados, sin previa evaluación y aprobación. De igual forma, **COMPARTAMOS** podrá suspender el desembolso de cualquier crédito aprobado, si se pretende destinarlo a un fin distinto del aprobado.

#### **DÉCIMA: DE LOS CARGOS.-**

Si **COMPARTAMOS**, tuviese que hacer algún pago por concepto de impuesto predial no empresarial, así como por cualquier otro que sea de cargo de **EL/LA/LOS PROPIETARIO/A/OS**, repetirá el monto abonado contra el obligado que corresponda,

<sup>1</sup> A efectos de que las hipotecas sean consideradas preferidas, y de acuerdo a lo a lo dispuesto en el numeral 3.3. del numeral 3. de la Res SBS 11356-2008 "Nuevo Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones" los bienes dados en garantía serán valuados por profesional idóneo debidamente inscrito en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) de esta Superintendencia. Dicho requisito es obligatorio para las garantías preferidas.

<sup>2</sup> Nota al pie inserta por la empresa supervisada: LEY N° 26702 .- Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros  
Artículo 175.- VENTA DE LOS BIENES GRAVADOS.

Las empresas del sistema financiero pueden solicitar la venta de los bienes que se les haya afectado en prenda o en hipoteca en los siguientes casos:

1. Si el deudor dejara de pagar una o más cuotas en los plazos establecidos.
2. Si la garantía se hubiese depreciado o deteriorado a punto tal que se encuentre en peligro la recuperación del crédito, según opinión de perito tasador registrado en la Superintendencia.
3. Si el deudor o la empresa del sistema financiero, son demandados respecto de la propiedad de los bienes dados en garantía.

(...)

VERSIÓN 1.1

Fecha de Vigencia: 18/04/2016

CLAUSULAS CONTRACTUALES APROBADAS MEDIANTE RESOLUCIÓN SBS N°1997-2016

pudiendo asimismo adicionarse dicho monto a las cuotas mensuales correspondientes, en los mismos términos y condiciones pactadas para el préstamo concedido.

**DÉCIMO PRIMERA: DE LA CESIÓN DE POSICIÓN CONTRACTUAL.-**

**COMPARTAMOS** tiene la facultad de ceder su posición contractual a favor de terceros, estando **EL/LA/LOS PROPIETARIO/A/OS** de acuerdo con la cesión, sin que sea necesario cursar ninguna comunicación adicional, dada su intervención en el presente.

**DÉCIMO SEGUNDA: DE LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA.-**

Las partes dirigirán cualquier comunicación a los domicilios consignados en la parte introductoria. Asimismo, renuncian al fuero de sus domicilios y se someten a la jurisdicción de los jueces y Tribunales del distrito de Arequipa-Cercado.

**DÉCIMO TERCERA: DE LA MANIFESTACIÓN DE VOLUNTAD.-**

Las partes declaran su conformidad con los términos y condiciones del presente instrumento, dejando constancia que en su celebración no ha mediado vicio capaz de invalidarlo.

MUESTRA