

## CLÁUSULAS GENERALES DE CONTRATACIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA OTORGADA POR EL PROPIETARIO TITULAR

Señor Notario Público:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una en la que conste el contrato de garantía hipotecaria (en adelante "EL CONTRATO DE HIPOTECA") que celebran, de una parte, FINANCIERA PROEMPRESA S.A., (en adelante "PROEMPRESA") identificada con RUC N° 20348067053, cuyo domicilio para los efectos de este contrato es el que figura en el anexo único que forma parte integrante del contrato de hipoteca (en adelante el "ANEXO ÚNICO"), debidamente representado por las personas cuyos datos y poderes figuran en el anexo único y, de la otra parte, "EL CLIENTE", cuyos nombres y generales de ley figuran en el anexo único, en los términos y condiciones siguientes:

### **A. CLÁUSULAS DE GARANTÍA:**

- 1. Objeto del contrato:** Por medio del presente documento, EL CLIENTE constituye expresamente Primera y Preferente Hipoteca en favor de PROEMPRESA sobre los inmuebles de su propiedad (en adelante "EL INMUEBLE") y hasta por la suma específicamente detallados en el ANEXO ÚNICO. La propiedad (dominio) de EL CLIENTE sobre EL INMUEBLE, así como su área, linderos y medidas perimétricas figuran inscritas en la partida del Registro de Propiedad Inmueble que aparece en el ANEXO ÚNICO.
- 2. Extensión de la hipoteca:** La Hipoteca que por este acto se constituye se extiende a todo lo que de hecho y por derecho corresponda o pueda pertenecer a EL INMUEBLE, comprendiendo todas las construcciones o edificaciones (existentes y futuras) incorporadas a los mismos, o bienes que pudieran edificarse sobre EL INMUEBLE y en su caso el suelo, subsuelo y sobresuelo, comprendiendo sus partes integrantes, accesorios, instalaciones y en general, todo cuanto de hecho y derecho les corresponda y/o se incorpore al mismo, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el artículo 1101 del Código Civil, incluyendo las edificaciones que en el futuro se incorporen a los inmuebles objeto de la presente hipoteca. Igualmente comprende los frutos y rentas que pudiera producir, los mismos que podrán ser recaudados directamente por Proempresa para aplicarlos al pago de lo que se le adeude. Asimismo, la presente hipoteca se extiende a las indemnizaciones a las que se refieren los artículos 173 y 174 de la Ley N° 26702 (Ley General del Sistema Financiero).
- 3. Obligaciones garantizadas:** La Primera y Preferente Hipoteca se constituye sobre EL INMUEBLE hasta por el monto que se señala en el ANEXO ÚNICO, y garantiza:
  - a.** El pago del crédito aprobado a EL CLIENTE (en adelante "EL CRÉDITO") cuyas condiciones se encuentran detalladas en el ANEXO ÚNICO. Este ANEXO ÚNICO contiene las condiciones generales que corresponden al Contrato de Crédito a celebrar con EL CLIENTE. El contrato de hipoteca garantiza asimismo todas las operaciones de ampliación, modificación, renovación, novación, reprogramación, reestructuración o refinanciación de la obligación garantizada que PROEMPRESA pueda conceder a EL CLIENTE, por lo que no será necesario comunicación o consentimiento previo o posterior de EL CLIENTE para ello.
  - b.** El pago de los intereses compensatorios, penalidades, comisiones, tributos, gastos (incluyendo gastos notariales y extrajudiciales), costas y costos del proceso judicial o extrajudicial de cobranza y demás cargos que fueren aplicables, derivados del crédito otorgado.
  - c.** Todas las obligaciones presentes y futuras contraídas o que pudiese contraer EL CLIENTE a favor de PROEMPRESA de manera directa, incluyendo aquellas obligaciones asumidas originalmente por EL CLIENTE a favor de terceros y que hayan sido transferidas, cedidas o endosadas a PROEMPRESA. Esto significa que la presente hipoteca garantiza todos los créditos directos en moneda nacional y/o extranjera otorgados o que le otorgue en el futuro PROEMPRESA a EL CLIENTE, así como sus desembolsos sea cual fuere el instrumento que les diera origen, ya sean éstas; letras, vales, pagarés incompletos, cronograma de pagos, contratos de crédito o cualquier otro instrumento permitido por la legislación correspondiente.

Esto incluye los intereses compensatorios, las penalidades, comisiones, gastos, seguros e impuestos que correspondan conforme a las normas de transparencia del sistema financiero y del sistema de protección al consumidor.

4. **Datos del inmueble:** Los datos de EL INMUEBLE y su valor según tasación realizada por perito inscrito en el Registro de Peritos Valuadores (“perito REPEV”) de la Superintendencia de Banca y Seguros (en adelante “SBS”), para fines de ejecución, se encuentran establecidos en el ANEXO ÚNICO.
5. **Plazo del contrato:** El CONTRATO DE HIPOTECA permanecerá vigente hasta la total cancelación de todas las obligaciones y todos los créditos directos otorgados a EL CLIENTE, de tal manera que el plazo del presente contrato no es indefinido sino que está condicionado a la existencia de créditos directos otorgados a EL CLIENTE. Por tanto, el levantamiento de la hipoteca solo procederá después de haberse cumplido todas las obligaciones garantizadas por este contrato, y corresponde a EL CLIENTE asumir el pago de los gastos que tal levantamiento origine.
6. **Declaraciones del propietario:** EL CLIENTE declara y reconoce en forma expresa:
  - a. Que mientras se encuentre vigente cualquier obligación garantizada por el CONTRATO DE HIPOTECA, mantendrá el uso y posesión directa de EL INMUEBLE, obligándose a no cederlo a terceros, total ni parcialmente, bajo ningún título, salvo que medie autorización escrita previa de PROEMPRESA, por cuanto las partes reconocen y declaran que dichos actos de cesión parcial o total de EL INMUEBLE suponen un perjuicio de los derechos de PROEMPRESA en su condición de acreedor hipotecario.
  - b. Que la hipoteca se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer a EL INMUEBLE y comprende todas las construcciones o edificaciones que existan o pudieren existir sobre el mismo, y, en su caso, el suelo, subsuelo y sobresuelo, comprendiendo además sus partes integrantes, accesorios, instalaciones, aires, vuelos, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y, en general, todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda o se incorpore a EL INMUEBLE, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el artículo 1101° del Código Civil, incluyendo las indemnizaciones a las que se refieren los artículos 173° y 174° de la Ley N° 26702 (Ley General del Sistema Financiero).
  - c. Que la hipoteca comprende los frutos civiles y rentas que EL INMUEBLE pudiera producir, los mismos que podrán ser recaudados directamente por PROEMPRESA para aplicarlos al pago de lo que se le adeudase.
  - d. Que sobre EL INMUEBLE no existe carga ni gravamen de ninguna especie ni medida judicial o extrajudicial alguna que limite su derecho de libre disposición, o que implique riesgo de pérdida de la preferencia del derecho que como acreedor hipotecario corresponde a PROEMPRESA, quedando EL CLIENTE obligado en todo caso al saneamiento de ley en caso de evicción.
  - e. Que se obliga a recabar el consentimiento previo y por escrito de PROEMPRESA para celebrar cualquier acto o contrato sobre EL INMUEBLE, sea que se trate de actos o contratos onerosos o gratuitos, o que impliquen modificaciones, remodelaciones u otras alteraciones a EL INMUEBLE, por cuanto las partes reconocen y declaran que dichos actos suponen un perjuicio a los derechos de PROEMPRESA en su condición de acreedor hipotecario.
  - f. Que se obliga a suscribir dentro de un plazo máximo de siete (7) días hábiles contados desde el día siguiente de la fecha de firma del contrato, la escritura pública que se origine de la formalización del mismo, así como los documentos, minutas o escrituras públicas que sean necesarios para lograr la inscripción de la hipoteca en el Registro de Predios o en el Registro de Propiedad Inmueble según corresponda.
  - g. Que asumirá el costo de todas las tasaciones periódicas de EL INMUEBLE que PROEMPRESA pueda disponer mientras se encuentre pendiente cualquier obligación

garantizada por la hipoteca, y que facilitará el libre acceso a EL INMUEBLE de los peritos o tasadores que designe PROEMPRESA.

7. **Valorizaciones futuras:** Las partes establecen que PROEMPRESA podrá efectuar tasaciones o actualizar el valor de la tasación de EL INMUEBLE con la periodicidad o en la oportunidad que lo considere conveniente, o cuando lo disponga la SBS, quedando facultado de manera expresa e irrevocable por EL CLIENTE por el presente documento, a cargar en cualquiera de las cuentas de EL CLIENTE los gastos que dichas tasaciones originen, incluyendo impuestos, sin necesidad de aviso previo o confirmación posterior.
8. **Valorización para ejecución:** Para el caso de ejecución de la hipoteca, las partes han convenido en valorizar EL INMUEBLE en la suma señalada en el ANEXO ÚNICO, acordándose que no será necesaria la actualización de este valor aprobado de común acuerdo ni una nueva tasación del INMUEBLE para los fines de su ejecución. Las dos terceras partes de esta valorización servirán de base para su ejecución (subasta), haciéndose las rebajas de ley por falta de postores, conforme a las normas procesales aplicables.
9. **Resolución y ejecución de hipoteca:** PROEMPRESA podrá resolver de pleno derecho el CONTRATO DE HIPOTECA, desde la fecha que señale, mediante aviso escrito al CLIENTE y sin necesidad de declaración judicial ni plazo de anticipación previo y/o dar por vencidos todos los plazos, y proceder al cobro del íntegro de las obligaciones a cargo de EL CLIENTE, disponiendo el pago inmediato del importe que arroje la liquidación practicada por PROEMPRESA, estando facultado a proceder a la ejecución de la Hipoteca en la forma prevista por el Código Procesal Civil, en cualquiera de los siguientes casos:
  - a. Si EL CLIENTE dejase de pagar una o más cuotas de EL CRÉDITO, en los plazos establecidos en el respectivo cronograma de pagos de EL CRÉDITO;
  - b. Si el propio CLIENTE o un tercero solicitase el ingreso del CLIENTE a un procedimiento concursal o a cualquier procedimiento administrativo, judicial o extrajudicial que implique la suspensión de los pagos del CLIENTE;
  - c. Si el CLIENTE no cumpliera cualquier obligación (presente o futura) frente a PROEMPRESA como deudor directo; es decir en caso de vencimiento de cualquiera de las obligaciones de EL CLIENTE frente a PROEMPRESA;
  - d. Si EL CLIENTE incrementa sus deudas, directas o indirectas, o en general, su exposición crediticia, de manera que según las políticas de PROEMPRESA se ponga en peligro el cumplimiento de cualquiera de sus deudas u obligaciones contraídas con PROEMPRESA;
  - e. Si incumpliera alguna de las obligaciones asumidas por EL CLIENTE en este contrato;
  - f. Si, por causas imputables al CLIENTE, a los cuarenta y cinco (45) días calendario de otorgada la escritura pública a que dé lugar este contrato no se hubiere formalizado la inscripción registral de la hipoteca en los registros públicos;
  - g. Si, por cualquier causa no imputable a PROEMPRESA, la hipoteca no llegara a ser constituida;
  - h. Si el valor del INMUEBLE, según tasación que PROEMPRESA – por cuenta y costo del CLIENTE – mande practicar, disminuyera por cualquier causa atribuible al CLIENTE a un monto inferior en más del 10% del valor de sus obligaciones pendientes de pago, salvo que mejore o amplíe la hipoteca a entera satisfacción de PROEMPRESA o que reduzca su obligación u obligaciones en la proporción y dentro del plazo que PROEMPRESA le señale;
  - i. Si luego de la celebración del CONTRATO DE HIPOTECA resultara que parte o toda la información, o alguna o todas las declaraciones emitidas por EL CLIENTE no fuesen ciertas o exactas;
  - j. Si el INMUEBLE resultara afectado con otras cargas o gravámenes a favor de terceros, con perjuicio de los derechos que a PROEMPRESA corresponden como acreedor hipotecario;
  - k. Si el INMUEBLE fuese sacado a remate o transferido dentro de algún proceso judicial, arbitral o concursal iniciado por terceros o por el CLIENTE;

- I. Si por cualquier título el CLIENTE cediese la posesión del INMUEBLE sin la previa comunicación expresa y por escrito a PROEMPRESA , en tanto que podría perjudicar los intereses de PROEMPRESA;
- m. Si mantener vigente el CONTRATO DE HIPOTECA tuviera como implicancia el incumplimiento de las políticas de PROEMPRESA; o
- n. Si el CLIENTE tuviese el control directo o indirecto, conforme a las normas emitidas por la SBS, de una persona jurídica que mantiene obligaciones vencidas e impagas frente a PROEMPRESA.

**10. Resolución a petición de EL CLIENTE:** El CLIENTE podrá resolver el CONTRATO DE HIPOTECA cuando así lo decida, mediante aviso expreso cursado a PROEMPRESA, con la misma formalidad utilizada para su celebración, previo pago del importe total de las obligaciones adeudadas a PROEMPRESA, según liquidación que realice PROEMPRESA, la misma que tendrá mérito ejecutivo conforme a las disposiciones legales correspondientes.

## **B. CLÁUSULAS GENÉRICAS:**

**11. Seguro:** EL CLIENTE se obliga a entregar las pólizas y/o endosos que aseguren EL INMUEBLE contra "Todo Riesgo", de acuerdo a la naturaleza de éste y según el texto aprobado por PROEMPRESA, a favor de ésta última, hasta por la suma en dólares americanos señalada en el ANEXO ÚNICO dentro de los quince (15) días calendario contados desde la fecha de suscripción de este documento. Las condiciones mínimas que debe tener este seguro se encuentran señaladas en la página web de PROEMPRESA: [www.proempresa.pe](http://www.proempresa.pe) en el vínculo de "Atención al Cliente", sección "Transparencia". Dichas pólizas o endosos deberán estar acompañadas de la respectiva Cláusula de Indemnización a favor de PROEMPRESA, según el texto aprobado por ésta última. En caso contrario, las partes establecen expresamente que PROEMPRESA por cuenta y cargo de EL CLIENTE, quedará irrevocablemente autorizada y facultada para contratar o renovar dichas pólizas o endosos y obtener si fuera el caso, la ampliación necesaria para cubrir otros riesgos adicionales, quedando los desembolsos que por este concepto hiciera PROEMPRESA, igualmente amparados por la hipoteca. PROEMPRESA queda autorizada a cargar los respectivos importes en cualquiera de las cuentas que tenga o pudiera tener EL CLIENTE en PROEMPRESA. Queda establecido que PROEMPRESA no asume responsabilidad alguna por deficiencias de coberturas, desfase de valores, cancelación de cobertura o insolvencia del asegurador, siendo de responsabilidad de EL CLIENTE que en caso la póliza sea cancelada, reemplazarla bajo los términos y condiciones exigidos por PROEMPRESA. La falta de contratación o renovación de la póliza de seguro por parte de PROEMPRESA, no le genera responsabilidad alguna; pues EL CLIENTE reconoce que la responsabilidad por ello le corresponde a él, salvo que EL CLIENTE solicite expresamente a PROEMPRESA la contratación del seguro, en cuyo caso PROEMPRESA será responsable de su contratación y renovación.

**12. Aplicación del seguro:** A elección de PROEMPRESA, la indemnización correspondiente al seguro será aplicada a la amortización de lo que adeudase EL CLIENTE producto de las deudas y obligaciones pendientes (estén o no vencidas), o a la reparación y/o refacción de EL INMUEBLE en caso PROEMPRESA a su criterio lo considere pertinente. El monto mínimo de los gastos que le corresponde pagar a EL CLIENTE por el contrato de seguro o también denominado "deducible" que aparece en las pólizas de seguros no deberá ser mayor al 5% del valor total asegurado, salvo expresa autorización de PROEMPRESA. PROEMPRESA no es responsable por la forma y monto en que se liquide la indemnización de un eventual siniestro, función que se encuentra a cargo de la compañía de seguros contratada.

**13. Normas prudenciales:** En caso EL CLIENTE incurra en alguno de los supuestos establecidos por las normas prudenciales emitidas por la Circular SBS F-537-2011 o norma que la reemplace en el futuro, tales como las referidas a la administración del riesgo de sobreendeudamiento de deudores minoristas, por consideraciones del perfil del cliente vinculadas al sistema de

prevención del lavado de activos o del financiamiento del terrorismo o por falta de transparencia de los usuarios, se procederá conforme al segundo párrafo de esta cláusula. La falta de transparencia de los usuarios se presenta cuando en la evaluación realizada a la información señalada o presentada por EL CLIENTE antes de la contratación o durante la relación contractual, se desprende que dicha información es inexacta, incompleta, falsa o inconsistente con la información previamente declarada o entregada por el usuario y repercute negativamente en el riesgo de reputación o riesgo legal que enfrenta PROEMPRESA

En estos supuestos de normas prudenciales, PROEMPRESA podrá modificar el presente contrato en aspectos distintos a las tasas de interés, comisiones o gastos, sin previo aviso, en cuyo caso no aplicará el plazo legal establecido por la SBS (45 días), pudiendo resolver el presente contrato, comunicando tal decisión dentro de los siete días posteriores. Asimismo, en aplicación de las normas prudenciales mencionadas, PROEMPRESA podrá decidir no contratar con EL CLIENTE.

- 14. Protección de datos personales:** EL CLIENTE otorga su autorización y consentimiento libre, previo, expreso e informado para que PROEMPRESA pueda recopilar, registrar, organizar, almacenar, conservar, elaborar, modificar, bloquear, suprimir, extraer, consultar, utilizar, transferir o procesar de cualquier forma sus datos personales y/o datos sensibles. Esta autorización es indefinida y estará vigente inclusive después del vencimiento de las operaciones y/o de los contratos que mantenga o pudiera mantener con Proempresa. Asimismo EL CLIENTE declara que sus datos personales o datos sensibles fueron proporcionados directamente a PROEMPRESA y en todo caso PROEMPRESA los puede obtener a través de terceros (empresas públicas o privadas, nacionales o extranjeras) y son recopilados con el fin de: - Evaluar la situación económica y/o financiera de EL CLIENTE, - Otorgarle el producto y/o servicio solicitado; - Supervisar el cumplimiento del contrato y de ser el caso efectuar las gestiones para su cumplimiento; - Ofrecerle otros productos y/o servicios, enviarle publicidad e información en general, en forma directa, o a través de terceros; - Evaluar cualquier solicitud que efectúe EL CLIENTE, - Compartir y/o usar y/o almacenar y/o transferir esta información a terceras personas vinculadas o no a PROEMPRESA, sean estos socios o no de PROEMPRESA, nacionales o extranjeros, públicos o privados. EL CLIENTE declara tener conocimiento de su derecho a revocar en cualquier momento esta autorización, comunicando su decisión por escrito en cualquiera de las oficinas de PROEMPRESA. También declara tener conocimiento que la revocatoria no afecta el uso de la información de los contratos en marcha (vigentes o vencidos).
- 15. Declaración de Proempresa:** PROEMPRESA declara ser titular y responsable del tratamiento de las bases de datos personales que recopile y declara haber adoptado los niveles de seguridad apropiados para el resguardo de la información conforme a las disposiciones de la Ley de Protección de Datos Personales peruana.
- 16. Obligación de actualización de datos:** El CLIENTE se obliga a mantener permanentemente actualizada su información (datos personales) durante la vigencia de este contrato, especialmente en cuanto se refiere a su nacionalidad, lugar de residencia, situación fiscal o composición accionaria de ser el caso.
- 17. Cesión:** PROEMPRESA podrá ceder sus derechos o su posición contractual en el CONTRATO DE HIPOTECA a cualquier tercero conforme al Código Civil, prestando EL CLIENTE, en este acto, su consentimiento anticipado a la referida cesión, la misma que producirá efectos frente al CLIENTE desde que le sea notificada fehacientemente.
- 18. Gastos:** Los gastos notariales y registrales, así como los impuestos que ocasione el otorgamiento e inscripción de este documento, así como los de cancelación y levantamiento de esta hipoteca, serán de cargo exclusivo de EL CLIENTE.

- 19. Domicilios:** Para los efectos de este documento, las partes acuerdan señalar como sus domicilios los indicados en el ANEXO ÚNICO. Para el caso de EL CLIENTE, el domicilio de éste podrá ser alternativamente, a elección de PROEMPRESA, el fijado en el ANEXO ÚNICO del presente contrato o el lugar donde se encuentre ubicado EL INMUEBLE. Cualquier cambio de dichos domicilios, para tener efecto, deberá ser notificado por escrito y por la vía notarial por EL CLIENTE. PROEMPRESA señala como su domicilio para efectos de este contrato la ubicación de su oficina en esta ciudad. Sin perjuicio de ello, y sólo tratándose del departamento de Lima, el domicilio de PROEMPRESA será el de su sede central ubicada en Av. Aviación N° 2431, San Borja, Lima.
- 20. Competencia jurisdiccional:** Toda discrepancia o conflicto derivado del presente contrato, se somete a la competencia de los jueces y tribunales de la ciudad en la que se suscribe este contrato. Todas las notificaciones extrajudiciales o judiciales a que hubiere lugar en virtud del Contrato, se realizarán, a elección de PROEMPRESA, en el domicilio del CLIENTE o en el lugar donde se encuentre ubicado EL INMUEBLE.
- 21. Declaración Adicional:** Para efectos de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley N° 28194, Ley para la lucha contra la evasión y para la formalización de la economía, y con el objeto de favorecer la inscripción de este presente contrato, ambas partes declaran expresamente que para la realización de la operación de crédito que garantiza el presente contrato, no se hará uso de ningún medio de pago, realizándose en efectivo.

Agregue usted señor notario las cláusulas de Ley junto con el ANEXO ÚNICO y pase los partes al Registro de la Propiedad Inmueble para su inscripción, sin perjuicio del aviso que, mediante oficio, dará a dicho Registro Público al momento de recibir esta minuta, para los efectos del bloqueo de la partida registral de EL INMUEBLE que es objeto de hipoteca a favor de PROEMPRESA.