# CLÁUSULA ADICIONAL

Conste por la presente cláusula una de **CONSTITUCIÓN DE GARANTÍA HIPOTECARIA,** que celebran:

**WILFREDO RODAS GUZMAN,** identificado(a) con DNI Nº17975716, peruano(a), quien declara bajo juramento ser de estado civil casado y **IRMA CONSUELO GALVEZ BARDALES** identificado(a) con DNI Nº 17972395 peruano(a), quien declara bajo juramento ser de estado civil casada señalando como domicilio para efectos del presente contrato en, Pueblo Joven La Esperanza, Calle Jose Gabriel Condorcanqui 1240 Lote 08, distrito La Esperanza, provincia Trujillo, departamento La Libertad, a quien/es en adelante se le/s denominará/n **EL/LOS GARANTE/S Y/O EL/LOS CLIENTE/S.**

**MIBANCO, BANCO DE LA MICROEMPRESA S.A.,** con R.U.C. N° 20382036655, con domicilio en Domingo Orué 165 esquina con Av. Paseo de la República N° 4297-4299, Distrito: Surquillo, Provincia y Departamento: Lima; debidamente representado por el funcionario que al final suscribe el presente documento, según poderes inscritos en la **Partida electrónica N° 11020316** del Registro de Personas Jurídicas de la Zona Registral N° IX Sede Lima, a quien en adelante se le denominará **MIBANCO**.

**PRIMERO: CONSTITUCIÓN DE PRIMERA Y PREFERENCIAL HIPOTECA**

Por el presente documento, **EL/LOS GARANTE/S** con la finalidad de garantizar las deudas y obligaciones que se señalan en el presente documento, constituye/n **PRIMERA Y PREFERENCIAL HIPOTECA** a favor de **MIBANCO,** hasta por la suma de **S/1´703,349.61 (SON: UN MILLON SETECIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE CON 61/100 SOLES), s**obre **EL/LOS INMUEBLE/S** de su propiedad que se señala a continuación:

Ubicado en **PUEBLO JOVEN LA ESPERANZA – SECTOR SANTA VERONICA, BARRIO 1, AV. JOSE GABRIEL CONDORCANQUI NUM 1357 (MZ. 9, LOTE 2) DISTRITO LA ESPERANZA, PROVINCIA TRUJILLO, DEPARTAMENTO LA LIBERTAD,** cuyasáreas, linderos y medidas perimétricas constan inscritas la partida electrónica N° P14014172 del Registro de Predios de la Zona Registral N° V – Sede Trujillo. Oficina Registral Trujillo.

**SEGUNDO**

Queda entendido que la/s garantía/s que se constituye/n sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** en favor de **MIBANCO** comprende/n tanto el terreno, como las construcciones que en él existan o pudieran incorporarse, sus partes integrantes y accesorios, usos, costumbres, aires- de corresponder- , suelos, subsuelos, servidumbres, entradas, salidas, cercos y en general, todo cuanto de hecho y por derecho corresponda a **EL/LOS INMUEBLE/S**, sin reserva ni limitación alguna; así como, los frutos o rentas que pudiera producir, los mismos que **EL/LOS GARANTE/S** autoriza/n expresamente podrán ser recaudados directamente por **MIBANCO** en el improbable caso de ejecución, para aplicarlos al pago o amortización de lo que le adeudase **EL/LOS GARANTE/S** y/o los terceros garantizados por éste/os. Asimismo, la primera y preferente hipoteca comprende las indemnizaciones a que se refiere la Ley General del Sistema Financiero, Ley N° 26702.

**TERCERO: DE LAS OBLIGACIONES GARANTIZADAS**

La primera y preferente hipoteca constituida en mérito al presente documento, garantiza ante **MIBANCO** cumplimiento de todas las deudas y obligaciones asumidas directamente por **EL/LOS GARANTE/S** y/o las asumidas por **EL/LOS CLIENTE/S** a quienes éste/os hubiere/n garantizado frente a **MIBANCO**, originada/s o que se origine/n por:

3.1. Operaciones de crédito directo e indirecto, tanto en moneda nacional como en moneda extranjera, sea en forma de créditos con o sin avales, mutuos, préstamos, líneas de crédito y/o en general cualquier modalidad de crédito y financiamiento.

3.2. Contratos, letras de cambio, pagarés y/o en general cualquier título valor, fianzas solidarias y demás instrumentos crediticios, incluidas sin excepción alguna todas aquellas que se deriven de desembolsos de préstamos con cargo a la líneas aprobadas, refinanciaciones, reprogramaciones, reestructuraciones, y las que pudiesen generar una novación total o parcial de obligaciones.

3.3. Además, están comprendidas en las deudas y/u obligaciones distintas a las indicadas en los acápites recedentes que en la fecha o en el futuro tenga o pudiera/n tener **EL/LOS GARANTE/S** y/o **EL/LOS CLIENTE/S** garantizado/s por éste/os, frente a **MIBANCO**, en razón de cesión de derechos, cesión de posición contractual, cualquier otra disposición de derechos de crédito y, en general, cualquier deuda, obligación o responsabilidad de **EL/LOS GARANTE/S** y/o **EL/LOS CLIENTE/S** garantizado/s por éste/os frente a **MIBANCO,** cualquiera sea su origen, sin reserva ni limitación alguna.

Se deja constancia que las operaciones que anteceden son sólo enunciativas y no limitativas, es decir, que la/s presente/s hipoteca/s garantiza/n todas las deudas y/u obligaciones existentes o futuras de cargo de **EL/LOS GARANTE/S**, ya sea que dichas deudas y/u obligaciones hayan sido asumidas expresamente por **EL/LOS GARANTE/S** frente a **MIBANCO** en forma previa a la suscripción del presente instrumento, que las mismas se asuman a través de los términos del presente contrato o que las referidas deudas y/u obligaciones sean asumidas en forma posterior a la suscripción de este documento.

Igualmente queda establecido que esta/s hipoteca/s garantizará/n las deudas y/u obligaciones antes referidas, los intereses compensatorios y/o moratorios pactados, gastos, comisiones, primas de seguro y, en el improbable caso de ejecución, los honorarios profesionales que **MIBANCO** convenga con los abogados a quienes encomiende su patrocinio, las costas del proceso judicial, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1107° del Código Civil, aun cuando estos intereses, gastos y/o comisiones, así como, cualquier otro gasto accesorio de la/s deuda/s y/u obligación/es garantizada/s que excediere/n el monto de la garantía señalado en la cláusula primera del presente documento.

Las partes acuerdan que el/los monto/s de la/s deuda/s y/u obligación/es garantizada/s por el presente contrato son de naturaleza determinable y que tales montos se determinarán conforme a los títulos valores emitidos y/o la/s liquidación/es y/o estado/s de cuenta/s que efectúe **MIBANCO** ante una eventual ejecución de la hipoteca conforme a las obligaciones contraídas con **EL/LOS GARANTE/S** y/o **EL/LOS CLIENTE/S** que hubiere/ngarantizado, quedando así determinados en dicha oportunidad el/los monto/s final/es de la/s deudas y/u obligación/es garantizada/s.

**CUARTO: DE LA DECLARACION DE EL/LOS GARANTE/S**

**EL/LOS GARANTE/S** declara/n frente a **MIBANCO** lo siguiente:

4.1. Que, se encuentra/n en plena posesión de **EL/LOS INMUEBLE/S** que se hipoteca/n por el presente documento, y se obliga/n a mantener su uso y posesión del mismo durante la vigencia del presente contrato. Se deja constancia que **EL/LOS GARANTE/S**asume/n como obligación de no hacer, el de no transferir, disponer, ceder, gravar, destinar a un uso distinto al otorgado y/o afectar con algún derecho **EL/LOS INMUEBLE/S**. Sin perjuicio de lo cual, en caso de realizar o pretender realizar cualquiera de tales actos, se compromete a requerir autorización previa y por escrito de **MIBANCO** o su intervención, caso contrario, **MIBANCO** quedará facultada a dar por resuelto el presente contrato y dar por vencidos todos los plazos establecidos en favor del **EL/LOS GARANTE/S** o en favor de **EL/LOS CLIENTE/S** garantizado/s por éste/os, quien(es) en tal caso, se obliga/n a pagar todas las deudas y obligaciones garantizadas con la presente hipoteca. En caso de no pagar tales deudas a simple requerimiento de **MIBANCO,** dará lugar a que éste ejecute la garantía que se constituye en virtud del presente contrato, conforme al artículo 175º, incisos 4 y 5 de la Ley N° 26702, sin perjuicio de poder interponer las acciones civiles y/o penales que le asisten conforme a Ley.

4.2. Que, sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** dado/s en garantía no existe ni existirá gravamen de ninguna especie, ni medida judicial, ni extrajudicial alguna que impida su derecho de libre disposición y/o la constitución de la presente hipoteca en favor de **MIBANCO** como de primer rango; quedando obligado/s en todo caso, al saneamiento de Ley en caso de evicción, sin perjuicio de lo cual **EL/LOS GARANTE/S** queda/n comprometido/s a cumplir con la totalidad de las obligaciones garantizadas con la presente hipoteca.

4.3. Que, **EL/LOS INMUEBLE/S** se encuentran en buen estado, no obstante se obliga/n a conservarlo/s y a no efectuar modificaciones que redunden en perjuicio de **EL/LOS INMUEBLE/S** que se grava/n, dando aviso por escrito a **MIBANCO** de los deterioros que sufra y de cualquier hecho que perturbe su derecho de propiedad y/o posesión, permitiendo todas las visitas que deseen efectuar los representantes de **MIBANCO** y/o las personas designadas para tales fines, destinadas a constatar el estado de conservación de **EL/LOS INMUEBLE/S**, comprometiéndose en este caso a brindarles toda clase de facilidades para el desempeño de dichas labores.

**QUINTO: VENCIMIENTO ANTICIPADO DE PLAZOS**

Las partes establecen expresamente que **MIBANCO** se encontrará facultado a dar por vencidos todos los plazos de las obligaciones garantizadas, siendo exigible el íntegro del monto adeudado por **EL/LOS GARANTES** y/o **EL/LOS CLIENTE/S** garantizados por éste/os, y proceder en su caso a la ejecución de la primera y preferente garantía hipotecaria constituida en este acto, sin asumir por ello ninguna responsabilidad, en cualquiera de los siguientes supuestos:

5.1. Si **EL/LOS GARANTE/S** y/o **EL/LOS CLIENTE/S** que hubiere/n garantizado no cumpliere/n con suscribir la escritura pública que la presente minuta origine, así como, suscribir la/s modificación/es, aclaración/es y/o en general entregar el/los documentos/s que **MIBANCO** requiera para lograr la/s inscripción/es de la respectiva garantía hipotecaria, al momento que ésta lo solicite y/o si, a los 30 días hábiles de otorgada la escritura pública no se hubiere formalizado la inscripción registral de la respectiva hipoteca.

5.2. Si se dejara de pagar una o más cuotas o armadas mensuales del/los préstamo/s otorgados en favor de **EL/LOS GARANTE/S** y/o de **EL/LOS CLIENTE/S** garantizados por éste/os, sea en forma alternada o consecutiva y/o en general si se incumpliera/n cualquiera de las obligaciones frente a **MIBANCO** sean propias o de terceros, en especial las de pago.

5.3. Si el valor de **EL/LOS INMUEBLE/S** hipotecado/s, según tasación que **MIBANCO** por cuenta y costo de **EL/LOS GARANTE/S** y/o **EL/LOS CLIENTE/S** garantizado/s por éste/os, encomiende a practicar, disminuyera por cualquier causa a un monto inferior en más del 10% del valor de sus obligaciones por vencer, salvo que mejore o amplíe la garantía a su entera satisfacción, o que reduzca su obligación u obligaciones en la proporción y dentro del plazo que **MIBANCO** le señale.

5.4. Si **EL/LOS GARANTE/S** y/o **EL/LOS CLIENTE/S** garantizados por éste/os cese/n en sus pagos o solicite moratoria, solicite arreglo judicial o extrajudicial, incurra en protesto de títulos valores y/o se embarguen o dispongan medidas cautelares sobre sus bienes;

5.5. Si **EL/LOS GARANTE/S** y/o **EL/LOS CLIENTE/S** garantizado/s por éste/os, a su solicitud o a petición de terceros, sea/n declarado/s en concurso o en quiebra, se someta/n a cualquier proceso de saneamiento o reestructuración o se acogiese/n a algún sistema de reestructuración patrimonial o a la Ley Concursal.

5.6. Si un tercero traba embargo sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** o si **EL/LOS GARANTE/S** y/o **EL/LOS CLIENTE/S** fuere/n demandado/s y/o fuere/n objeto de reclamo respecto a la propiedad y/o constitución de garantía hipotecaria constituida sobre **EL/LOS INMUEBLE/S** a favor de **MIBANCO**.

5.7. La información y/o documentación proporcionada por **EL CLIENTE** para la evaluación y aprobación de el/los crédito/s otorgado/s, refinanciado/s o reprogramado/s resultase inexacta, incompleta, falsa o inconsistente como sería el caso de su declaración jurada patrimonial de bienes o información sobre su situación económica o constituya un supuesto que autorice la resolución de contrato por normas prudenciales dispuestas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

5.8. Si **EL/LOS GARANTE/S** grava/n, afecta/n, transfiere/n y/o en general celebra/n actos de disposición sobre todo o parte de **EL/LOS INMUEBLE/S,** incumpliendo lo previsto en la cláusula tercera del presente contrato.

5.9. Si **EL/LOS GARANTE/S** y/o **EL/LOS CLIENTE/S** garantizados por éste/os disminuyera/n su capacidad de pago, sus activos y patrimonio, por cualquier causa, o asumiese/n nuevas obligaciones en el sistema financiero por montos y/o porcentajes que a criterio de **MIBANCO** pudieran generar un incremento del riesgo de crédito.

5.10.**Si EL/LOS GARANTE/S** no cumple/n con facilitar el acceso a las inspecciones de **EL/LOS INMUEBLE/S** dado/s en garantía, por parte de **MIBANCO** o a quién éste designe.

5.11.Si **EL/LOS GARANTE/S** y/o **EL/LOS CLIENTE/S** garantizado/s por éste/os incumpliera/n cualquier otra obligación establecida en el presente Contrato.

**SEXTO: DE LA CONTRATACIÓN DE LOS SEGUROS**

**MIBANCO** a simple requerimiento podrá solicitar la contratación y/o renovación de la póliza de seguro contra “Todo Riesgo” para **EL/LOS INMUEBLE/S** y/o sus accesorios hasta por el valor comercial del mismo, así como, contra riesgos de daños a terceros, en una Compañía de Seguros, a satisfacción de **MIBANCO,** y endosarla a favor de ésta, por lo que **EL/LOS GARANTE/S** y/o **EL/LOS CLIENTE/S** garantizado/s por éste/os se encontrará/n obligado/s a contratar y/o mantener vigente dichos seguros durante la vigencia de la garantía hipotecaria.

**EL/LOS GARANTE/S** y/o **EL/S CLIENTE/S** garantizado/s por éste/os se obliga/n a transferir a **MIBANCO** su derecho a la indemnización que debe pagar la Compañía de Seguros en caso de siniestro, para lo cual le entregará a **MIBANCO** la póliza debidamente endosada, a fin de permitirle que cobre el importe de la indemnización y lo aplique al pago o amortización de sus deudas y obligaciones garantizadas. Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, **MIBANCO** queda autorizada para dirigirse directamente a la Compañía de Seguros a fin de reclamar el pago de la indemnización debida en caso de siniestro, al amparo de lo dispuesto en el artículo 173° de la Ley General del Sistema Financiero.

En el supuesto que **EL/LOS GARANTE/S** y/o **EL/LOS CLIENTE/S** garantizado/s por éste/os no cumpliese/n con asegurar **EL/LOS INMUEBLE/S** o con renovar los seguros respectivos en su oportunidad o no cumpliese/n con entregar la póliza debidamente endosada a favor de **MIBANCO**, dentro de los diez (10) días calendario posteriores al requerimiento por escrito efectuado por ésta, **MIBANCO** quedará facultada, para que en nombre y representación de **EL/LOS GARANTE/S** y/o **EL/LOS CLIENTE/S** garantizado/s por éste/os, contrate o renueve dicha póliza de seguro designando como beneficiario al propio **MIBANCO,** comunicando a **EL/LOS GARANTE/S** y/o a **EL/LOS CLIENTE/S** garantizado/s por éste/os, de dicha contratación o renovación y trasladando a los mismos los gastos incurridos para elloa fin de queproceda/n, según corresponda al reembolso de dichos gastos dentro de los cinco (05) días calendarios posteriores, pudiendo en caso de incumplimiento cobrar los intereses compensatorios y moratorios aplicando desde el día siguiente en que efectúe el pago de las respectivas primas, las tasas más altas que **MIBANCO** tenga vigentes en su Tarifario para sus acreencias en mora; autorizando a **MIBANCO,** en caso no se reembolsen los mismos dentro del plazo pactado, a cargar dichos importes en las cuentas o depósitos que mantenga en dicha entidad.

Asimismo, las partes convienen que **MIBANCO** no asumirá responsabilidad alguna, si no hace uso de la presente facultad y no contratase o renovase la póliza de seguro respectivo; sin perjuicio de que **MIBANCO** ejercite su derecho de dar por vencidas las obligaciones garantizadas y a ejecutar la garantía hipotecaria materia de este contrato.

**SÉPTIMO: VALORIZACION PARA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA**

Para el improbable caso de una ejecución, las partes acuerdan valorizar **EL/LOS INMUEBLE/S**, conforme al valor comercial establecido por perito tasador inscrito en el REPEV, el mismo que establecen en la suma de **S/1´703,349.61 (SON: UN MILLON SETECIENTOS TRES MIL TRESCIENTOS CUARENTA Y NUEVE CON 61/100 SOLES),** Cuyas dos terceras partes servirán como base para los efectos de la ejecución judicial de la mencionada garantía, en aplicación de lo dispuesto por el artículo 720° y siguientes del Código Procesal Civil, sin que haya necesidad de practicar una nueva tasación.

Sin perjuicio de lo expuesto, **EL/LOS GARANTES** y/o **EL/LOS CLIENTE/S** garantizado/s por éste/os, faculta/n a **MIBANCO** a solicitar una nueva tasación cuando lo estime conveniente, por cuenta y costo de éste/os, asumiendo éste/os la obligación de facilitar el libre acceso a **EL/LOS INMUEBLE/S** a los tasadores que **MIBANCO** designe para dichos fines.

**OCTAVO: DE LA CESIÓN DE DERECHOS**

**EL/LOS GARANTE/S** reconoce/n y acepta/n que **MIBANCO** podrá ceder sus derechos derivados del presente instrumento, ya sea mediante una cesión de derechos o la constitución de patrimonio fideicometido para procesos de titulización de activos o mecanismos similares, venta de cartera, emisión de instrumentos o bonos hipotecarios y/o cualquier otra forma permitida por la Ley, a lo que **EL/LOS GARANTE/S** presta/n desde ahora y por la presente su consentimiento expreso e irrevocable a dichas cesiones y transferencias incluyendo las correspondientes a las garantías que pudiera haber constituido a favor de **MIBANCO** en respaldo de las obligaciones derivadas del presente contrato, siendo para ello suficiente que **MIBANCO** le comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos.

La presente autorización alcanza y comprende la facultad de **MIBANCO** de emitir en representación del presente crédito hipotecario, un Título de Crédito Hipotecario Negociable, conforme al Art. 245.4 de la Ley N°27287 y sus modificatorias.

**NOVENO: DE LOS GASTOS**

**EL/LOS GARANTE/S** y/o **EL/LOS CLIENTE/S** declara/n irrevocablemente que, con anterioridad a la suscripción del presente instrumento, **MIBANCO** ha cumplido con proporcionarle/s la información referente a los gastos que demandará la constitución de la presente garantía hipotecaria, que incluye sin que sea limitativo, los gastos de tasación, gastos notariales, gastos registrales y en su caso los seguros, incluyéndose la entrega a **MIBANCO** de un testimonio de la escritura pública respectiva. Asimismo, declara/n expresamente que ha/n sido debidamente informado/s que el pago de los derechos notariales y registrales serán efectuados directamente por **EL/LOS GARANTE/S** y/o **EL/LOS CLIENTE/S** en la Notaría encargada de formalizar el presente contrato.

**EL/LOS GARANTES** y/o **EL/LOS CLIENTE/S** autoriza/n desde ya a **MIBANCO** para que en caso éste lo estime pertinente, contrate por cuenta y cargo de aquél/aquéllos los servicios de terceros para la realización de los actos y gestiones antes citados, recabando los correspondientes comprobantes de pago, de ser el caso; autoriza/n asimismo, desde ya y en forma expresa a **MIBANCO**, para que éste pueda asumir el pago de los respectivos servicios, para serle/s cobrados o debitados de cualquiera de las cuentas que éste/éstos pudiera/n mantener en **MIBANCO** y/o adicionando en su caso, al importe de las cuotas o armadas mensuales pactadas, modificando el respectivo cronograma de pagos, previa comunicación de **EL/LOS CLIENTE/S** de acuerdo a lo estipulado en la Resolución SBS Nº 8181-2012 y sus respectivas modificatorias.

**DÉCIMO: DEL DOMICILIO Y JURISDICCIÓN**

Para los efectos de este documento las partes señalan como sus domicilios los indicados en la introducción del mismo, lugar donde se les hará llegar las notificaciones judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar, pudiendo ser variado mediante comunicación por Carta Notarial dirigida a **MIBANCO**. Las partes renuncian igualmente al fuero de su domicilio y se someten expresamente a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales de Trujillo para todos los efectos de este documento.

Agregue Usted Señor Notario la introducción y conclusión de ley, solicitando asimismo el bloqueo registral de la Partida en la cual se encuentra inscrito el inmueble materia de la presente compraventa y constitución de hipoteca, y pase partes al Registro de Predios correspondiente para su correspondiente inscripción, por el mérito de lo dispuesto en el artículo 176º de la Ley Nº 26702.

Trujillo**,** 17 de Abril del 2023

**\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_ \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_**

**EL/LOS GARANTE/S HIPOTECARIO/S MI BANCO**

**Y/O EL/LOS CLIENTE/S**