

Versión Mayo /24 Versión II

**ESCRITURA NÚMERO ..... HIPOTECA EN UNIDADES DE VALOR ADQUISITIVO (UVA) A TASA FIJA CON AJUSTE DE CAPITAL AL COEFICIENTE DE ESTABILIZACIÓN DE REFERENCIA (CER) CONFORME LEY 25.827 COMPLEMENTARIAS Y MODIFICATORIAS Y COMUNICACIÓN A 6069 DEL BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA COMPLEMENTARIAS Y MODIFICATORIAS, CON EMISION DE LETRAS HIPOTECARIAS A FAVOR DEL INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BANK OF CHINA (ARGENTINA) S.A.U.** En la ciudad de.....

....., a los ..... del mes de ..... de ....., ante mí, Escribano autorizante, comparecen por una parte ..... ( *datos de la persona del deudor* ), en su propio nombre ( nombre del tomador ), en adelante EL DEUDOR y por la otra parte, (Nombre y Apellido)..... argentino, casado, nupcias, fecha de nacimiento, documento ....., y .....y .....argentino,casado, fecha de nacimiento, documento ....., vecinos de esta ciudad; quienes concurren en nombre y representación y en el carácter de apoderados de INDUSTRIAL AND COMMERCIAL BANK OF CHINA (ARGENTINA) S.A.U., en adelante EL BANCO o EL ACREEDOR, , C.U.I.T. número 30-70944784-6, con domicilio legal en la calle Florida número 99, de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires, inscripta su constitución y su posterior reordenamiento de estatutos en la Inspección General de Justicia el 31 de marzo y 3 de mayo de 2006, bajo los números 4987 y 6634, del Libro 31 de Sociedades por Acciones, respectivamente, acreditando el cambio de sede social con el Acta de Directorio número 29, del 1 de abril de 2007, obrante a fojas 153/154, del Libro de Actas de Directorio número 1, rubricado el 4 de abril de 2006, bajo el número 26032/06, inscripta en la Inspección General de Justicia, bajo su actual denominación, el 19 de marzo de 2013, bajo el número 4.638, Libro 63, Tomo de Sociedades por Acciones, y la representación invocada con el Poder Especial que les fuera conferido por escritura número \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_, otorgado al folio \_\_\_\_\_, ante el Escribano de esta Ciudad \_\_\_\_\_, del Registro \_\_\_\_\_ a su cargo, el que con facultades suficientes tengo a la vista y en copia certificada obra agregado al folio \_\_\_\_\_, de este mismo Registro (si corresponde), asegurando los comparecientes su plena vigencia sin modificación ni restricción alguna. Se justifica la identidad de los comparecientes en los términos del artículo 306, inciso b) del Código Civil y Comercial de la Nación por ser de mi conocimiento, doy fe. Los COMPARECIENTES resuelven celebrar el siguiente contrato de crédito con garantía hipotecaria y creación de letras hipotecarias, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

**I.CONTRATO DE CREDITO**

**I. PRIMERA: OBJETO – MONTO – DESTINO DEL CRÉDITO.** EL BANCO otorga a EL DEUDOR en calidad de préstamo, la cantidad de PESOS .....(\$.....) .....(INDICAR EN LETRAS Y NUMEROS)... equivalentes a .....(INDICAR EN LETRAS Y NUMEROS) Unidades de Valor Adquisitivo (en adelante UVA) cuyo valor al día de la fecha -conforme

comunicación A6069 del Banco Central de la República Argentina (en adelante "BCRA") modificatorias y complementarias- asciende a PESOS .....(\$.....) por cada UVA, importe que EL DEUDOR recibe del BANCO en este acto, mediante el crédito en la cuenta del DEUDOR (cuenta corriente en pesos /caja de ahorro en pesos (TACHAR LO QUE NO CORRESPONDA) N°.....) sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de adeudo. La UVA se actualizará mediante la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia ("CER"), de conformidad con lo establecido por la Comunicación "A" 6069 del BCRA y la Ley 25.827, o las que las reemplacen en el futuro. A los efectos del ajuste, se hace constar que el valor de cada UVA al momento de su desembolso es el que surja de la siguiente expresión:  $\$14,05 \times (\text{"CER"}_{tc-1} / \text{"CER"}_{t0})$ , "CER" t0: índice del 31.03.16. "CER" tc-1: índice del día hábil bancario anterior a la fecha del desembolso de la operación. La amortización es según sistema FRANCES. El préstamo será destinado a la ..... [compra / refacción] ..... del inmueble que en este acto se hipoteca, para la/las adquisición de vivienda permanente. // adquisición de vivienda no permanente. // mejoras sobre vivienda permanente. // mejoras sobre vivienda no permanente. .....  
**.....TACHAR LO QUE NO CORRESPONDA.....** (El destino deberá adaptarse en cada caso concreto según lo prescripto en los Manuales de Originación y Administración de Préstamos, punto 1.1.5.1. de la Comunicación A 3055 del BCRA y modificatorias).

**I. SEGUNDA: DECLARACIÓN JURADA DEL DEUDOR.** EL DEUDOR declara bajo juramento: a) Que ejerce la capacidad legal, patrimonial, económica y financiera requerida por la normativa que regula el préstamo como así también que conoce todas y cada una de las disposiciones y normas del BCRA relativas a este tipo de financiaciones, incluso las sujetas a condiciones especiales a las que se compromete a atenerse en un todo; b) Que la antigüedad de la edificación del inmueble no supera los ..... años. c) Que el monto del préstamo, no supera el .... por ciento (.... % ) del valor total del inmueble. d) Que tanto EL DEUDOR como el grupo familiar conviviente, disponen de ingresos mensuales permanentes y suficientes que aseguran el reintegro del monto recibido de capital con más los ajustes de capital emergentes de las modificaciones del valor de las UVA, en los plazos y condiciones pactadas; e) Que acepta expresamente las verificaciones que realizará EL BANCO y que en caso de comprobarse la falta de veracidad, falseamiento u ocultación total o parcial de la información suministrada, ello originará la caducidad de los plazos, además de las sanciones civiles y penales que correspondan. f) Que la presente operación ha sido solicitada por EL DEUDOR oportunamente al BANCO, ocasión en la cual firmó la respectiva solicitud y tomó conocimiento de las distintas comisiones, cargos y gastos a su cargo (incluyendo el denominado Costo Financiero Total Nominal Anual calculado sobre la base de la tasa de interés inicial) relacionados con la operación. Las personas intervinientes bajo la denominación común de EL DEUDOR asumen responsabilidad solidaria frente a todos los efectos de este contrato. g) Que los fondos provenientes del préstamo serán destinados para: **adquirir, construir, ampliar, refaccionar o mejorar la vivienda permanente/vivienda no permanente del EL DEUDOR (Eliminar lo que no corresponda)** y que no dará a los fondos otro destino que el denunciado, obligándose a demostrar fehacientemente esa circunstancia cuando EL BANCO u otro organismo oficial

competente lo requieran, quedando notificado que si se negase a proporcionar datos o facilitar verificaciones, o si practicadas resultaren inexactitudes de las informaciones suministradas al momento de asumir la deuda, la misma podrá ser cancelada por EL BANCO y asumirá la responsabilidad total del pago de los importes emergentes de la aplicación de cualquier impuesto, sus multas o sanciones que en razón del destino denunciado del crédito hubiere resultado eximido de abonar en su momento.

**II. CONSTITUCION DE HIPOTECA.** En garantía de la deuda contraída y de las obligaciones instrumentadas en el título hipotecario creado según la cláusula III., referido como LA LETRA, así como de todo lo que fuera consecuencia de los mismos, incluyendo los ajustes de capital emergentes de las modificaciones del valor de las UVA, el seguro del inmueble cuya contratación se compromete en el presente (todas referidas como Obligaciones Hipotecarias) y sin perjuicio de la responsabilidad que asume de responder por el cumplimiento de dichas obligaciones con todos sus demás bienes presentes y futuros, EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE GRAVA con DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO a favor de EL BANCO el inmueble cuyas características se deslindarán de inmediato, con todas las mejoras que contiene y las que se introduzcan en el futuro. El inmueble se encuentra ubicado en (DESCRIPCION COMPLETA DEL INMUEBLE) y su NOMENCLATURA CATASTRAL es la siguiente:

..... La presente hipoteca se constituye por el monto total de ..... PESOS equivalente a ..... UVA con más todos los ajustes de capital emergentes de las modificaciones del valor de la UVA, conforme publicación del BCRA, con más sus intereses y accesorios legales y convencionales de conformidad con lo dispuesto en el artículo 2193 del Código Civil y Comercial de la Nación, solicitando EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE que así se registre. Enterados los representantes de EL BANCO del contenido de la presente hipoteca a favor del mismo, en su nombre manifiestan conformidad y aceptación de la misma. La presente hipoteca se constituye por un plazo de 35 (treinta y cinco) años según lo faculta el artículo 2210 del Código Civil y Comercial de la Nación. Vencido el plazo de 35 (treinta y cinco) años la hipoteca subsistirá en seguridad de los créditos nacidos durante su vigencia hasta la cancelación de la totalidad de las sumas adeudadas por EL DEUDOR al BANCO, a exclusiva satisfacción del BANCO. EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE declara que se encuentra en posesión del inmueble que hipoteca, que el mismo no reconoce gravámenes, embargos, ni restricción alguna a su dominio, que tampoco reconoce contratos de locación, comodato, leasing, ni ningún derecho real, y que no adeuda expensas, impuestos fiscales ni servicios de ninguna naturaleza. La hipoteca se registrará por las siguientes cláusulas y condiciones:

**II. PRIMERA. OBLIGACIONES DEL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE.** Mientras subsista la obligación hipotecaria EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE se obliga a: (a) Mantener el bien gravado en perfectas condiciones de mantenimiento excepto el deterioro que el buen uso y el paso del tiempo puedan ocasionar, absteniéndose de ejecutar o permitir que se ejecute todo acto o contrato que pueda perjudicarlo o disminuir su valor. EL BANCO queda facultado para visitar e inspeccionar el inmueble en cualquier momento. (b) No gravar, arrendar, alquilar, ceder, transferir, hipotecar o celebrar contratos constitutivos de anticresis, servidumbre, uso, comodato, habitación, "leasing" u otros derechos que

impliquen restricción sobre los bienes gravados ni permitir que un tercero ejerza derechos de retención sobre el inmueble ni reconocer ninguna especie de restricción sobre el inmueble ni afectar cualquier otro acto o hecho de disposición material o jurídica no enumerado en el presente párrafo que tenga por objeto o como consecuencia la disminución de la garantía hipotecaria que por la presente se instrumenta, sin el consentimiento expreso de EL BANCO. (c) Mantener al día el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y servicios correspondientes al inmueble gravado, tanto los presentes como los que más adelante puedan establecerse incluyendo los suministros de agua, gas, y electricidad, así como a las demás cargas de cualquier orden o naturaleza que graven o afecten al inmueble. (d) Mantener al día el pago de las expensas comunes correspondiente al inmueble gravado (sólo para inmuebles afectados al régimen de propiedad horizontal). (e) Suministrar a EL BANCO a su primer requerimiento, la información y documentación que acrediten la situación económico-financiera de su grupo familiar y la autenticidad de las informaciones suministradas en oportunidad de gestionar el acuerdo del crédito. En particular, dentro de las 48 horas de haberse producido el hecho, EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE deberá notificar a EL BANCO de: (i) todo cambio sobreviviente en su situación laboral o profesional en su deuda bancaria y con proveedores o en sus ingresos o flujo de fondos que razonablemente afectaren las condiciones o informaciones sobre EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE que EL BANCO tuvo en cuenta al momento de otorgar el crédito, (ii) cualquier garantía otorgada a terceros o (iii) cualquier destrucción o deterioro del inmueble. La infracción por parte de EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE a cualquiera de las obligaciones contraídas en esta cláusula, lo colocará en mora en las condiciones y con las consecuencias previstas para el caso de incumplimiento. (f) Levantar cualquier embargo u otra medida cautelar trabada sobre el inmueble en la primera oportunidad procesal disponible, no introducir en el inmueble alteraciones o desmejoras que disminuyan o puedan disminuir su valor de garantía, a solo criterio de EL BANCO y no modificar su destino indicado *ut supra*. EL BANCO se reserva el derecho, mientras esté vigente esta hipoteca, de exigir a EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE la exhibición de los recibos que constaten el pago puntual de todas las obligaciones antes citadas, en cuyo caso EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE deberá presentarlos inmediatamente a EL BANCO. EL BANCO podrá tomar a su cargo, cuando lo considere conveniente, la atención de dichas obligaciones, en cuyo caso podrá exigir a EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE el depósito o reintegro de las cantidades de que se trate con más un tres POR CIENTO (3%) de las cargas a pagar en compensación de gastos. El incumplimiento por parte de EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE a cualquiera de las obligaciones contraídas en esta cláusula, lo colocará en mora en las condiciones y consecuencia previstas.

**II. SEGUNDA: PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN.** Será suficiente título ejecutivo la presente escritura y la deuda será la que indiquen las constancias emanadas del Banco que acreditan su monto, siendo ello suficiente para dejar expedita la vía judicial sin más trámite. El incumplimiento de EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE a cualquiera de las obligaciones asumidas bajo LA LETRA, habilitará a EL BANCO a iniciar en forma inmediata el trámite de ejecución, pudiendo EL BANCO optar, a su exclusivo criterio, por la vía de ejecución judicial o la de ejecución especial prevista en el Título V de la Ley 24.441, prestando EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE expresa conformidad al efecto. En caso de

ejecución judicial, EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE, renuncian en forma irrevocable a oponer excepciones meramente dilatorias. Las excepciones que deban documentarse, sólo podrán serlo con documentos fehacientes emanados de EL BANCO. EL BANCO podrá solicitar la venta judicial del inmueble al contado o a plazos, en block o subdividido, y de la forma que crea más conveniente, por el martillero que él mismo designe, sirviendo de base para la venta el importe de capital adeudado que resulte establecido, con más todos los ajustes de capital emergentes de las modificaciones del valor de la UVA, con más hasta un TREINTA POR CIENTO (30%) de dicho importe a criterio de EL BANCO, que las partes aceptan expresamente como tasación especial. En caso de fracaso del primer remate, se llevará a cabo media hora después en nuevo remate sin base, adjudicándose el inmueble al mejor postor. Queda expresamente pactado que en caso de resultar EL BANCO o sus cesionarios adquirentes en subasta, quedarán eximidos de pagar seña y podrán compensar total o parcialmente el precio de compra con la deuda, debiendo calcularse esta última a la fecha en que el comprador deba depositar el saldo de precio. Las costas y gastos que origine EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE con motivo del incumplimiento quedan a su exclusivo cargo. Los montos adeudados por este concepto devengarán desde la fecha de su erogación, intereses a la tasa que rijan en el Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento a treinta días, incrementada en un cincuenta por ciento. Estos intereses se capitalizarán cada treinta días corridos. Dentro de los 10 días de intimado a ello en los términos del art. 54 de la Ley 24.441, o en su caso, de dictada la sentencia de trance y remate, EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE deberá desocupar el inmueble, facultando EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE a EL BANCO a solicitar el desalojo y desahucio del inmueble por la fuerza pública a costa de EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE.

**II. TERCERA: REINSCRIPCIÓN DE LA HIPOTECA.** EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE autoriza a EL BANCO a reinscribir la presente hipoteca cuantas veces fuera necesario, mientras no hubiere cancelado totalmente el capital, sus ajustes, los intereses y demás accesorios de la LETRA. Los gastos y honorarios correspondientes a dicha reinscripción estarán a cargo de BANCO.

**II. CUARTA: PODER ESPECIAL IRREVOCABLE.** EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE confieren a EL BANCO PODER ESPECIAL IRREVOCABLE, en los términos del artículo 1330, 1333 del Código Civil y Comercial de la Nación, por el plazo de vigencia de LA LETRA o hasta la cancelación total de las obligaciones derivadas de la misma, el que fuere mayor, para que realice los siguientes actos en su nombre y representación: (a) reinscriba la presente hipoteca cuantas veces fuere necesario, y (b) suscriba todo otro documento que fuere menester, con facultades de sustituir el mismo en quien resulte acreedor titular de LA LETRA en el futuro y todo otro documento que fuera necesario para concluir satisfactoriamente, a criterio de EL BANCO la emisión de LAS LETRAS, por ante el escribano que EL BANCO designe.

**II. QUINTA: EXPROPIACIÓN.** En el caso de expropiación total o parcial del inmueble que por la presente se hipoteca por cualquier autoridad nacional, provincial o municipal de conformidad con las leyes y reglamentaciones aplicables, la indemnización debida a EL

DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE queda por la presente irrevocablemente cedida a favor de EL BANCO, otorgando por la presente EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE a favor de EL BANCO un PODER IRREVOCABLE en los términos del artículo 1330 y 1333 del Código Civil y Comercial de la Nación que subsistirá mientras EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE no cancele la totalidad de sus obligaciones bajo LA LETRA, para que notifique ante quien corresponda la mencionada cesión, pudiéndose sustituir el poder en favor de quien resulte en el futuro acreedor titular de LA LETRA. En el caso de expropiación total o expropiación parcial cuyo resultado sea la disminución del valor del inmueble en grado tal que, al solo criterio de EL BANCO, no cubra satisfactoriamente las obligaciones de EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE bajo LA LETRA, la indemnización será aplicada de inmediato por EL BANCO en primer lugar al pago del saldo total del capital adeudado bajo LA LETRA (se encuentre o no vencido) y cualquier otra suma adeudada a la fecha del pago de dicha indemnización por cualquier otro concepto bajo el presente y el remanente, de existir, será entregado a EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE. En cualquier otro caso de expropiación parcial, la indemnización será mantenida por EL BANCO como garantía de las obligaciones de EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE por LA LETRA y será aplicada por EL BANCO al pago de las sumas adeudadas bajo LA LETRA a su vencimiento de conformidad con lo previsto en la misma. Queda expresamente establecido que EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE sólo podrá aceptar la indemnización que ofrezca pagar la autoridad que dispone la expropiación con el previo consentimiento de EL BANCO el cual no podrá ser irrazonablemente denegado en la medida que el importe de la indemnización sea suficiente como para afrontar el pago del saldo total de capital adeudado bajo LA LETRA (se encuentre o no vencido) y cualquier otra suma adeudada bajo LA LETRA o bien se trate de un supuesto de expropiación parcial cuyo resultado no sea la disminución del valor del inmueble en grado tal que, al solo criterio de EL BANCO no cubra satisfactoriamente las obligaciones de EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE bajo LA LETRA.

**II. SEXTA: DERECHOS DEL BANCO.** En el caso de que en cualquier momento durante la vigencia de LA LETRA se inicie una acción legal como consecuencia de la cual los derechos de EL BANCO sobre el inmueble en virtud de la garantía hipotecaria que por la presente se constituye se pudieran ver significativamente afectados, EL BANCO tendrá derecho, pero no estará obligado, a llevar a cabo las acciones que sean necesarias para proteger el valor del inmueble y sus derechos sobre el mismo. Dichas acciones podrán incluir, entre otras, el pago de cualquier crédito que tenga privilegio sobre LA LETRA, presentaciones judiciales, pago de honorarios legales y la realización de cualquier tipo de representaciones en el inmueble, a los efectos de habilitar a EL BANCO a llevar a cabo las acciones antes mencionadas, EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE por la presente confiere a EL BANCO PODER ESPECIAL IRREVOCABLE en los términos del artículo 1330, 1333 del Código Civil y Comercial de la Nación que subsistirá mientras EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE no cancele la totalidad de sus obligaciones bajo LA LETRA, pudiéndose sustituir dicho poder a favor de quien resulte en el futuro acreedor titular de LA LETRA. Los importes que sean desembolsados por EL BANCO como consecuencia de lo dispuesto en la presente cláusula deberán ser reintegrados de inmediato por EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE a EL BANCO al solo requerimiento de este último y mientras tanto

devengarán intereses desde la fecha del desembolso a las tasas compensatorias y, en su caso, punitorias, aplicables a LA LETRA.

**II. SEPTIMA: UNIFICACIÓN DE PERSONERÍA.** En la eventualidad de fallecimiento o incapacidad de EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE los representantes legales deberán unificar la representación ante EL BANCO dentro de los siguientes quince días hábiles bancarios y dar cumplimiento a todas las obligaciones asumidas por el presente. (INCLUIR SI LA PARTE HIPOTECANTE ES CASADA O INTEGRANTE DE UNA UNIÓN CONVIVENCIAL INSCRIPTA Y EL INMUEBLE ES VIVIENDA FAMILIAR O BIEN GANANCIAL, SEGÚN SEA EL CASO)

**II. OCTAVA: CESIÓN A FAVOR DEL BANCO HIPOTECARIO S.A.** Queda expresamente establecido que, para el supuesto de mediar cesión a favor del BANCO HIPOTECARIO S.A. éste último podrá optar por recurrir al procedimiento de ejecución extrajudicial que contempla su Carta Orgánica (Ley 22.232 y sus modificaciones), como así también ejercer todas las prerrogativas y facultades que le acuerda dicho cuerpo legal.

**III. CREACION Y EMISION DE LETRA HIPOTECARIA.** En este acto, el DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE crea y emite una LETRA HIPOTECARIA de carácter escritural (referida en el presente como LA LETRA) en los términos del Título 3 y concordantes de la Ley 24441 y sus Decretos reglamentarios 780/95 y 1389/98, respecto de la cual el BANCO actuara como agente de administración de conformidad a lo previsto en el artículo 9 del Decreto 780/95, según la reforma introducida por el Decreto 1389/98 en su artículo 4 y LA CAJA DE VALORES SA actuará como agente de registro de conformidad a lo previsto en el artículo 3 del Decreto supra indicado, constituyendo este último domicilio en calle 25 de Mayo 362 de CABA. LA LETRA se crea y se emite por un monto equivalente al crédito otorgado al DEUDOR Y/O HIPOTECANTE por el BANCO en su carácter de ACREEDOR, o sea por la suma de PESOS ..... equivalente a ..... UVA dejando constancia en la LETRA que el monto de capital se ajustará conforme la variación de la UVA de acuerdo a las publicaciones del BCRA, la UVA se actualizará mediante la aplicación del Coeficiente de Estabilización de referencia ("CER"), de conformidad con lo establecido por la Comunicación "A" 6069 del BCRA y la Ley 25.827, o las que las reemplacen en el futuro. A los efectos del ajuste, se hace constar que el valor de cada UVA al momento de su desembolso es el que surja de la siguiente expresión:  $\$14,05 \times \left( \frac{\text{"CER"}_{tc-1}}{\text{"CER"}_{t0}} \right)$ , "CER" t0: índice del 31.03.16. "CER" tc-1: índice del día hábil bancario anterior a la fecha del desembolso de la operación, más el interés pactado en el presente instrumento y, demás gastos comisiones, cargos, impuestos y seguros que se hayan convenido.

Son términos y condiciones de LA LETRA que por este acto se crea y emite los que se explicitan a continuación.

**III. PRIMERA: PLAZO.** LA LETRA se crea y se emite por el plazo de ..... meses por lo cual el vencimiento de la última cuota de amortización según se pacta en la cláusula

siguiente operará el .....con excepción de lo indicado en la clausula III DECIMO NOVENA en cuyo caso el plazo se extenderá y EL DEUDOR deberá suscribir una nueva LA LETRA sin que ello signifique novación.

**III. SEGUNDA: FORMA DE AMORTIZACIÓN DEL CAPITAL.** EL DEUDOR se obliga a restituir el capital del crédito contenido en LA LETRA en ..... cuotas mensuales y consecutivas, con vencimiento la primera el día ..... y las restantes el ..... de cada mes o el siguiente día hábil bancario en su caso, cuyo importe resultará de la aplicación del denominado “sistema francés”, consistente en cuotas periódicas que incluyen capital e intereses, en las cuales la porción de capital es creciente y los intereses decrecientes, conforme la fórmula establecida en la Comunicación “A” 3055 sus modificatorias y complementarias del Banco Central de la República Argentina. Se incluye tabla de desarrollo del crédito como anexo A al presente contrato, del cual pasa a formar parte integrante, por los conceptos: a) la cantidad de .....(indicar en letras) UVA equivalentes al día de la fecha de pago en PESOS – según publicación efectuada por el BCRA más b) interés calculado en base al capital ajustado en UVA, de acuerdo con la aplicación del “sistema francés” y de conformidad con la tasa de interés estipulada. c) Al importe mencionado se adicionará el correspondiente al seguro del bien, por lo cual el monto total de algunas cuotas podrá variar ligeramente de las precedentes.

**III. TERCERA: INTERESES.** A partir del día de la fecha y hasta su efectivo pago, el crédito instrumentado en LA LETRA devengará un interés compensatorio vencido sobre saldos pagadero por períodos mensuales, conjuntamente con las cuotas de amortización de capital. Junto con cada cuota de capital, EL DEUDOR deberá pagar un interés fijo calculado sobre el saldo del capital adeudado, por el plazo mensual transcurrido. La tasa de interés fijada será del ... % anual vencida (Tasa efectiva anual ... % - Costo Financiero Total Nominal Anual **CFT**(.....%) **CFT** sin IVA.....%). EL DEUDOR se compromete a informar a EL BANCO su situación frente al IVA y en caso de no hacerlo, EL BANCO la considerará como responsable no categorizado con todas las consecuencias fiscales respectivas emergentes de dicha categoría tributaria.

**III. CUARTA: GASTOS Y COMISIONES – RETENCIONES IMPOSITIVAS.** A la cuota de capital con más los intereses pactados de acuerdo con lo establecido en la presente se adicionará la suma correspondiente al pago del seguro del inmueble, que se establecen en este instrumento. Todas las sumas de dinero pagaderas por EL DEUDOR bajo LA LETRA serán abonadas libres y exentas, sin retención o deducción de **cualquier** impuesto, tasa o gravamen de cualquier índole, presente o futuro, aplicado, gravado, cobrado o retenido por cualquier autoridad, salvo que la retención o deducción de tales impuestos, tasas o gravámenes esté requerida por la ley o disposición aplicable. En tal caso, EL DEUDOR pagará los importes adicionales necesarios para que los montos netos que perciba EL BANCO (luego de tomar en cuenta tal retención o deducción) sean iguales a los montos que EL BANCO hubiera recibido de no haberse requerido la retención o deducción de dichos impuestos o derechos. En este acto EL DEUDOR declara conocer los términos y gastos que oportunamente le fueran informados bajo la denominación “Detalle de



Comisiones". Se aclara que el Costo Financiero Total Nominal Anual de la operación será el indicado en la respectiva liquidación.

Serán a cargo del Banco los gastos por constitución de hipoteca, tasación del inmueble, creación, registro y cancelación de la letra, reinscripciones y demás gastos necesarios para la concertación y realización del préstamo o emergentes por cualquier motivo, aranceles de cancelación de la hipoteca y de las reinscripciones si las hubiese. Serán soportados por EL DEUDOR los gastos de seguro de incendio, notariales en relación a la compra venta del inmueble (en caso de corresponder), el pago de cualquier impuesto que ahora o más adelante grave la operación o esta solicitud, de cualquier índole que fueren, reintegro de costos de certificados de dominio del Registro de la Propiedad Inmueble y Ley 25413 - Impuesto a aplicar sobre los créditos y débitos en cuenta corriente bancaria-.

**III. QUINTA: SEGURO DEL INMUEBLE.** EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE se obliga a mantener el inmueble asegurado contra incendio y todo otro riesgo asegurable que, a juicio de EL BANCO sea necesario o conveniente cubrir ( *incluyendo terremoto, de ser de práctica cubrir dicho riesgo en la localidad donde se encuentra el inmueble* ) durante toda la vigencia de LA LETRA, hasta su total cancelación, en una compañía de seguro de primera línea a seleccionar por el DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE de la nómina presentada por el BANCO, designándose como primer beneficiario a EL BANCO. Asimismo, EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE se obliga a renovar, y en su caso, extender los riesgos cubiertos por dicho seguro treinta días antes de su vencimiento, debiendo entregar a EL BANCO con anterioridad al vencimiento de ese plazo, la constancia de las renovaciones. Seleccionada la compañía aseguradora conforme se indicase, EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE por la presente autoriza a EL BANCO a contratar directamente dicho seguro y sus renovaciones por cuenta y orden de EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE, y a debitar el importe de las primas y actualizaciones pertinentes de cualquiera de las cuentas de EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en la cláusula III. NOVENA. Se establece en forma expresa que ante la falta de pago de las primas correspondiente a los reajustes de las sumas aseguradas o de las sumas debitadas por cualquier otro concepto relacionadas con el seguro podrá EL BANCO a su exclusiva opción: (a) declarar caducos los plazos acordados, sin necesidad de interpelación previa de ninguna naturaleza, y exigir el pago inmediato de LA LETRA hallándose facultado, asimismo para ejecutar la presente garantía; (b) abonar las citadas primas por cuenta y orden de EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE y (c) contratar un nuevo seguro de incendio de conformidad con las pautas precedentemente expresadas. En los dos supuestos que preceden, EL BANCO se hallará facultado para debitar las sumas abonadas de la Caja de Ahorro y/o la Cuenta Corriente de EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE – total o parcialmente – en su caso aún en descubierto. Si EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE no abonara dichas sumas dentro del término de diez días de requerido podrá EL BANCO, sin perjuicio del pago efectuado o de la nueva póliza contratada, proceder conforme a los términos del apartado (a) de la presente, en cuyo caso la deuda total será incrementada con los gastos que EL BANCO haya debido soportar en el concepto indicado de seguros y cuyo pago queda también garantizado con la presente hipoteca. Salvo acuerdo en contrario, en caso de siniestro, la indemnización será aplicada para reparar o restaurar el inmueble si dicha reparación o restauración fuera, a criterio de

EL BANCO, económicamente viable, o no afectare o disminuyere el valor de la garantía hipotecaria. De lo contrario, dicha suma será aplicada en primer lugar al pago del saldo total adeudado en razón de LA LETRA, se encontrare o no vencida y el remanente, de existir, será entregado a EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE.

**III. SEXTA: SEGURO DE VIDA.** Para protección del préstamo y sus accesorios, El BANCO podrá contratar a su beneficio y en interés de ambas partes, un seguro a nombre de EL DEUDOR, siempre y cuando éste revista el carácter de asegurable, en una entidad aseguradora debidamente autorizada a operar en el ramo, o bien a autoasegurarse respecto del mismo riesgo, por una suma asegurada equivalente al saldo de la deuda derivada del préstamo. EL BANCO será el beneficiario de dicho seguro, que se contratará conforme a las normas legales y de práctica para lo cual EL DEUDOR autoriza a EL BANCO a efectuar los actos necesarios y se obliga en caso de ser necesario a cumplir con los actos personales que se requieran para dicha contratación y sus renovaciones, las cuales EL DEUDOR se compromete a llevar a cabo treinta días antes de su vencimiento. El precio de la prima está a cargo de EL BANCO y no necesitará informar a EL DEUDOR ningún cambio de compañía o cobertura.

**III. SÉPTIMA: MONEDA DE PAGO.** Todos los pagos estipulados en el presente instrumento deberán efectuarse en pesos o la moneda de curso legal que la reemplace en un futuro y no en otra moneda y reconoce en forma expresa, firme, irrevocable e incondicional que la totalidad de las obligaciones de pago a su cargo emanadas del presente se mantendrán vigentes y exigibles hasta tanto EL BANCO hubiere recibido la exacta cantidad de PESOS que correspondiere ser abonada bajo LA LETRA con más todos los ajustes de capital emergentes de las modificaciones del valor de la UVA, conforme publicaciones del BCRA, intereses, seguro del bien, comisiones y cargos, y/o importe cuyo pago o reembolso esté a cargo de EL DEUDOR..

**III. OCTAVA: DOMICILIO DE PAGO.** Los pagos deberán efectuarse - sin necesidad de aviso previo o requerimiento de ninguna naturaleza - en el domicilio de EL BANCO o donde éste indique por escrito en el futuro a EL DEUDOR dentro del horario de atención al público mediante pesos o transferencia de pesos a la cuenta que indique EL BANCO. En caso de optarse por el pago mediante transferencia, si EL BANCO así lo aceptase, todos los gastos involucrados en la misma estarán a cargo de EL DEUDOR. EL DEUDOR reconoce y acepta que toda demora en el pago no imputable a El BANCO y derivada de pagos efectuados mediante valores para ser presentados al cobro (cheques, giros, etc.) o por intermedio de bancos, correo, comisionistas, terceros eventuales, etcétera, correrá a su cargo y se considerara exclusivamente causada y de responsabilidad exclusiva de EL DEUDOR ya que se considerará fecha de pago válida a todos los efectos únicamente a aquella en la cual resulte posible a EL BANCO hacer efectivo el cobro de su crédito instrumentado en LA LETRA. En caso de que las fechas de pago de capital con más todos los ajustes de capital emergentes de las modificaciones del valor de la UVA, conforme

publicación del BCRA e intereses bajo LA LETRA vencieran en días inhábiles bancarios o un día en el cual EL BANCO no realice operaciones con el público en la plaza del domicilio de pago, los pagos correspondientes deberán efectuarse el día hábil bancario inmediato posterior. A este efecto se considerará día inhábil bancario: (a) todo aquel en el cual las entidades financieras estuvieran obligadas a tener cerradas sus puertas al público, por disposición de autoridad competente en la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o Provincial, no considerándose tales los que fueran feriados optativos (b) los días feriados que el Banco Central de la República Argentina determine que deban ser observados por la entidades financieras y con los alcances que establezcan sus regulaciones. Todos los demás días calendarios se considerarán hábiles bancarios.

**III. NOVENA: DÉBITO- y - OTRAS COMPENSACIONES.** EL BANCO queda expresamente facultado para debitar o compensar, previa conversión a PESOS, si correspondiere, todo importe adeudado bajo LA LETRA ya sea por capital con más todos los ajustes de capital emergentes de las modificaciones del valor de la UVA, conforme publicación del BCRA, intereses, intereses punitivos, impuestos, gastos, cargos, comisiones o cualquier otro importe cuyo pago o reembolso esté a cargo de EL DEUDOR (ya sea en las fechas originales de pago previstas en LA LETRA o en la fecha anterior que corresponda de declararse la caducidad anticipada del crédito contenido en la misma) en las cuentas corrientes, caja de ahorro u otras cuentas a la vista de EL DEUDOR (abiertas a su nombre o a su orden indistinta con otras personas), aún en descubierta y sin interpelación alguna, sin que esos débitos configuren novación, por lo que se mantendrán vigentes las garantías existentes incluyendo la hipoteca que por la presente se constituye en un todo de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 940 del Código Civil y Comercial de la Nación. Los débitos en el caso de la cuenta corriente bancaria y la compensación para la caja de ahorro y también para cuentas de plazo fijo. Para todos los casos el derecho a debitar o compensar será sobre cuentas de titularidad exclusiva o compartida de EL DEUDOR en el BANCO. Los gastos originados en las eventuales operaciones de cambio serán a cargo de EL DEUDOR. EL DEUDOR se compromete a mantener sus cuentas abiertas en EL BANCO mientras subsista LA LETRA. Para el caso en que EL DEUDOR decidiera cerrar su cuenta corriente, el BANCO podrá mantenerla en estado de suspensión del servicio de pago de cheques, hasta tanto se cancele LA LETRA. EL DEUDOR presta conformidad para que los intereses que se devenguen con motivo de los saldos deudores que se produzcan en sus cuentas sean debitados y capitalizados una vez por mes calendario y en la fecha que EL BANCO determine. EL BANCO podrá variar la fecha y el plazo de las capitalizaciones, sirviendo de suficiente notificación el aviso de débito en cuenta que se efectúe por tales conceptos. En cualquier caso, los derechos a practicar la compensación y/o a debitar se fundan en los artículos 921 y siguientes del Código Civil y Comercial de la Nación y en los artículos 1395 inciso b del Código Civil y Comercial de la Nación y en las normas de OPASI del Banco Central de la República Argentina complementarias y modificatorias. Las facultades de EL BANCO previstas en la presente podrán ser ejercidas por éste mientras mantenga la titularidad de LA LETRA, así como por cuenta y orden e los futuros titulares de LA LETRA, en caso de que EL BANCO continúe a cargo de la cobranza de los pagos como agente de cobro de quienes resulten acreedores del crédito contenido en LA LETRA.

**III. DÉCIMA: CAMBIO DE CONDICIONES.** Si a juicio de EL BANCO ocurriere cualquiera de las siguientes circunstancias: (a) se produjera cualquier cambio de las leyes o reglamentaciones de manera que esos cambios o modificaciones impidan a EL BANCO mantener LA LETRA en las condiciones convenidas en este contrato; (b) se establezcan, modifiquen o hagan aplicables nuevos requerimientos de la autoridad de aplicación respecto de reservas, capital, depósitos especiales, posiciones de liquidez, valuaciones de activos o similares o (c) se modifiquen las disposiciones referidas a la capacidad prestable de EL BANCO, que tuvieran como consecuencia hacer más gravosos para EL BANCO mantener LA LETRA en las condiciones de este contrato, o por motivos de carácter extraordinario o imprevisible se produjeran alteraciones en el mercado que imposibiliten a EL BANCO mantener LA LETRA en las condiciones convenidas en el presente, en cualquiera de estas circunstancias, EL BANCO lo notificará a EL DEUDOR. Dentro de los cinco días contados a partir de la fecha de la notificación, las partes negociarán de buena fe el establecimiento de condiciones alternativas que reduzcan los efectos de las circunstancias antes mencionadas y tiendan a restablecer el equilibrio contractual. En caso que no se llegare a un acuerdo EL BANCO podrá decretar la caducidad de los plazos y EL DEUDOR deberá cancelar el saldo de capital adeudado, sus ajustes y los intereses compensatorios devengados hasta la fecha de efectivo pago, dentro de los cinco días subsiguientes al vencimiento del período de cinco días antes mencionado.

**III. DÉCIMA PRIMERA: MORA.** La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna al vencimiento de las obligaciones pactadas en LA LETRA. La mora se originará también de pleno derecho por: (a) la solicitud de EL DEUDOR de su quiebra, o su petición por terceros o solicitud de concurso o su declaración en quiebra y/o (b) la formación de un acuerdo preconcursal o extrajudicial con parte o todos los acreedores de EL DEUDOR y/o (c) la falsedad de cualquiera de las declaraciones juradas presentadas por EL DEUDOR para obtener crédito contenido en LA LETRA, y/o (d) el cierre de algunas de las cuentas bancarias de las que EL DEUDOR sea titular o la suspensión del servicio de pago de cheques por el libramiento de cheques sin fondos o por falta de pago de las multas, de acuerdo con las reglamentaciones del Banco Central de la República Argentina, y/o (e) el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas en LA LETRA, en especial, las asumidas al constituir la hipoteca, y/o (f) la comprobación por EL BANCO o por la autoridad competente del incumplimiento de toda disposición legal o de todo otro requisito impuesto por el Banco Central de la República Argentina u otra autoridad competente necesario para el otorgamiento o mantenimiento del crédito contenido en LA LETRA y/o (g) el incumplimiento de cualquier otra obligación que por cualquier causa tuviere EL DEUDOR con EL BANCO y/o (h) si se trabasen embargos, inhibiciones o cualquier otra medida cautelar contra EL DEUDOR o cualquiera de sus bienes y/o (i) si ocurriera un cambio o acontecimiento substancialmente desfavorable en las condiciones económicas, financieras o patrimoniales de EL DEUDOR que diera motivo razonable para suponer que EL DEUDOR no podrá cumplir u observar puntualmente sus obligaciones bajo LA LETRA y/o (j) si el inmueble que por la presente se hipoteca sufriera deterioro de grado tal que no cubra satisfactoriamente las obligaciones de EL DEUDOR siempre que EL DEUDOR no reponga la garantía disminuida por el deterioro o la refuerce o pague en efectivo una cantidad proporcional al deterioro del inmueble, dentro del plazo de

quince días contados desde la fecha de la notificación de EL BANCO en tal sentido y/o (k) si se produjera cualquier alteración que a juicio de EL BANCO ocasionara un cambio fundamental en las condiciones básicas tenidas en cuenta para el otorgamiento del préstamo instrumentado por el presente. En todos los casos de mora, EL BANCO podrá compensar total o parcialmente su crédito con fondos que estuvieran depositados en EL BANCO, pudiendo asimismo EL BANCO proceder a la venta de valores negociables existentes en EL BANCO a nombre del DEUDOR al precio de mercado y aplicar el neto producido de la venta a fin de hacer efectiva la compensación.

**III. DÉCIMA SEGUNDA: CADUCIDAD DE PLAZOS.** La mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por EL DEUDOR en virtud de LA LETRA, en especial la falta de pago en término del capital con más todos los ajustes de capital emergentes de las modificaciones del valor de la UVA - conforme publicaciones del BCRA - e intereses o el acaecimiento de cualquiera de los supuestos enumerados en el presente instrumento producirá la caducidad de todos los plazos y facultará a EL BANCO a exigir la inmediata e íntegra devolución y reembolso del capital desembolsado y prestado con más todos los ajustes de capital emergentes de las modificaciones del valor de la UVA, conforme publicación del BCRA y la aplicación de los intereses compensatorios y punitivos pactados hasta la total devolución del capital adeudado con más los intereses y las costas y costos que se originen como consecuencia del procedimiento de ejecución. Ambos intereses, en caso de mora, se pacta expresamente que se capitalizarán en forma mensual. Producida la mora automática, los pagos parciales que realice EL DEUDOR, de ser aceptados por EL BANCO, lo serán como “pagos a cuenta” y EL BANCO podrá aplicarlos a intereses –incluidos punitivos-, gastos y capital, en ese orden o en el orden que EL BANCO dispusiese.

**III. DÉCIMA TERCERA: INTERESES PUNITIVOS.** En todos los casos de mora, el saldo de capital con más todos los ajustes de capital emergentes de las modificaciones del valor de la UVA, conforme publicación del BCRA adeudado devengará, además del interés compensatorio pactado, un interés punitivo equivalente al CINCUENTA POR CIENTO (50%) de dicho interés compensatorio o a la tasa máxima autorizada por el Banco Central de la República Argentina, en su caso, el que fuere mayor.

**III. DÉCIMA CUARTA: TRANSFERENCIA.** LA LETRA podrá ser transferida libremente mediante la notificación respectiva y toma de razón en los registros de LA CAJA DE VALORES SA en su carácter de agente de registro, con indicación del nombre de la persona o entidad a favor de la cual se efectúa la transferencia y la fecha de la misma, sin necesidad de notificación a EL DEUDOR, salvo el supuesto en que mediare la modificación del domicilio de pago y/o de la entidad a cargo de la administración y cobranza de LA LETRA, lo cual deberá notificarse a EL DEUDOR y al Agente de Registro de LA LETRA. Se considerará que EL DEUDOR ha sido debidamente notificado mediante la individualización del nuevo domicilio de pago contenida en la boleta de pago enviada por EL ACREEDOR o por la entidad que tenga a su cargo la cobranza y administración de LA LETRA o por cuenta de EL ACREEDOR, adjuntando los comprobantes del cambio de titularidad de LA LETRA. A partir de la notificación, EL DEUDOR realizara los pagos bajo LA LETRA en el

nuevo domicilio de pago y/o ante la nueva entidad que ejerza la administración y cobranza de LA LETRA. Habiendo mediado la notificación prevista en este punto, EL DEUDOR no podrá oponer excepción de pago documentado en relación a pagos practicados a anteriores acreedores con posterioridad a la notificación cursada. La transferencia de LA LETRA comportara asimismo la cesión de todos los derechos y obligaciones derivados del presente instrumento. La transferencia de LA LETRA tendrá los efectos previstos en el artículo 40 de la Ley 24.441 de conformidad con lo dispuesto en el anteúltimo párrafo del artículo 5 del Decreto 780/95 (texto según Decreto 1389/98) y EL DEUDOR no podrá oponer al nuevo acreedor las defensas que tuviere contra anteriores acreedores de LA LETRA. Serán oponibles a EL DEUDOR y terceros a partir de la inscripción ante la CAJA DE VALORES SA.

**III. DÉCIMA QUINTA: CANCELACIONES ANTICIPADAS.** En la presente operación, el plazo se presume establecido en beneficio de ambas partes, dejando a salvo la facultad de EL DEUDOR de pre-cancelar el crédito total o parcialmente, en cualquier momento, abonando la deuda incluyendo los intereses devengados hasta la fecha de la pre-cancelación. EL BANCO tendrá derecho a exigir el pago del tres por ciento (3%) más IVA del capital adeudado como compensación por cancelación anticipada, si la pre-cancelación se hiciera efectiva antes de que hubiere transcurrido la cuarta parte del plazo total estipulado o 180 días corridos desde su otorgamiento, de ambos el mayor, compensación que EL DEUDOR expresamente acepta como razonable a los fines del artículo 51 de la ley 24.441. Asimismo, EL DEUDOR deberá hacerse cargo de todos los gastos y costos, inclusive (aunque no limitado a) los impositivos, que dicha pre-cancelación originare. Si EL DEUDOR acordare con EL BANCO la efectivización de pagos anticipados parciales, A los efectos del ejercicio de esta opción EL DEUDOR deberá comunicar a EL BANCO su decisión de cancelar el crédito en forma anticipada mediante carta documento, telegrama o nota presentada personalmente al ACREEDOR con una anticipación no menor a tres días hábiles de la fecha de pre-cancelación. EL BANCO tendrá derecho a exigir el pago de una comisión por pre-cancelación parcial del tres por ciento (3%) más IVA de capital cancelado. En caso de cancelaciones parciales anticipadas los intereses se recalcularán sobre el nuevo saldo de capital adeudado

**III. DÉCIMA SEXTA: AUSENCIA DE NOVACIÓN.** En caso de modificaciones relativas a disminuciones de capital, prórroga del plazo conforme clausula III DECIMO NOVENA, renovación del crédito, espera, diferimiento del pago, modificación del número de préstamo o de las cuotas o de la cantidad de cuotas, o modificación de sus condiciones como consecuencia de lo dispuesto en el presente instrumento, de pre-cancelaciones parciales o por cualquier otro motivo, queda estipulado que podrán convenirse en instrumento suscripto entre el Cliente y el Banco sin necesidad de inscripción registral, al no alterarse el gravamen hipotecario, por lo que no se producirá novación y se conservará con todos sus efectos el origen del crédito y la antigüedad de la obligación de EL DEUDOR manteniéndose todas las garantías constituidas vigentes. Expresamente se conviene en que si por la naturaleza del caso se interpreta que existió novación subsistirá plenamente el

derecho real de hipoteca incorporado a LA LETRA en garantía del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones del DEUDOR que emergen del presente, puesto que EL BANCO se reserva expresamente dicha subsistencia (artículo 940 del Código Civil y Comercial de la Nación). A todo evento, EL BANCO formula la reserva de subsistencia de la garantía hipotecaria constituida y EL DEUDOR presta su conformidad y su consentimiento a la reserva formulada.

**III DÉCIMO SEPTIMA: ENTENDIMIENTO.** El presente contrato de crédito constituye el completo entendimiento entre las partes respecto de las materias contenidas en el presente y deja sin efecto a todos y cada uno de los acuerdos, representaciones y entendimientos entre las partes, sean éstos previos o contemporáneos al presente.

**III DECIMO OCTAVA:** En virtud de lo dispuesto en el artículo 1379 del Código Civil y Comercial de la Nación se deja constancia que la operación regulada por medio del presente contrato pertenece a la **CARTERA DE CONSUMO**.

**III DECIMO NOVENA: EXTENSIÓN DE PLAZO:** En el caso que el importe de la cuota a pagar supere el 10% (**diez por ciento**) el valor de la cuota que resultaría de haber aplicado a el presente préstamo un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación de Salarios (CVS), desde su desembolso, el BANCO notificará dicha circunstancia a EL DEUDOR al domicilio registrado o por medios electrónicos y ante solicitud expresa del DEUDOR se podrá extender el número de cuotas originalmente pactada en un 25% (**veinticinco por ciento**) del plazo original previsto.

**III VIGESIMA: FALTA DE INDICES.** A) Para el supuesto caso que el BCRA deje de publicar la valoración en PESOS de las UVA, EL BANCO calculará la cuantificación en PESOS de las UVA de acuerdo la fórmula de UVA indicada por el BCRA “ $\$14.05 \times (\text{CER}_{tc} - 1/\text{CER}_{tc})$ ” tomando en cuenta el índice del CER que publique el BCRA. B) En caso de que el BCRA deje de publicar el índice CER se calculará conforme lo indicado por la Ley 25.713, es decir se construirá en base a la tasa media geométrica calculada sobre la variación del Índice de Precios al Consumidor (IPC) del mes anterior. C) En caso que se deje de publicar el CER se utilizará a criterio de EL BANCO el índice de precios al consumidor de la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o la de alguna de las provincias que publique para su cálculo. D) En el caso que el cliente solicite la Extensión del Plazo, y el BCRA deje de publicar el Coeficiente de Variación de Salarios (CVS) se utilizará a criterio de EL BANCO el CVS o similar emitido por la Ciudad Autónoma de Buenos Aires o por alguna de las provincias que publique para su cálculo a los efectos de evaluar si corresponde o no la extensión de plazo, conforme clausula DECIMO NOVENA. EL BANCO lo notificará a EL DEUDOR sobre la falta de índices según los casos A, B, C o D y si dentro de los cinco días contados a partir de la fecha de la notificación el cliente no manifiesta su oposición se tendrán como válidos los nuevos índices para la cuantificación en PESOS de las UVA o del CVS. En caso que EL DEUDOR no esté de acuerdo con la nueva forma de cálculo de UVA o del CVS EL BANCO podrá decretar la caducidad de los plazos, y EL DEUDOR deberá cancelar el saldo capital adeudado con más todos los ajustes de capital

emergentes de las modificaciones del valor de la UVA, conforme publicación del BCRA y los intereses compensatorios devengados hasta la fecha de efectivo pago, dentro de los cinco días subsiguientes al vencimiento del período de cinco días antes mencionado.

**IV ASENTIMIENTO DEL CONYUGE/CONVIVIENTE (TACHAR LO QUE NO CORRESPONDA).** PRESENTE a este acto desde su comienzo (*NOMBRE Y DATOS DEL CONYUGE/CONVIVIENTE* ), ),[ casado/a en ..... nupcias con EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE] ///[ conviviente cuya convivencia fue registrada en fecha ..... en .....], mayor de edad, hábil y de mi conocimiento, doy fe; y DICE: que le han sido explicadas las condiciones del préstamo hipotecario formalizado mediante la presente por su [cónyuge/conviviente] por lo que las acepta expresamente y que PRESTA EL ASENTIMIENTO requerido por los artículos 456, 470 y 522 del Código Civil y Comercial de la Nación en los términos del artículo 457 del Código Civil y Comercial de la Nación para con la hipoteca que constituye su [cónyuge/conviviente] en los términos que anteceden y para con su reinscripción si correspondiere, manifiesta que hace suyas las obligaciones asumidas por EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE bajo la presente y en especial las que se derivan de la garantía hipotecaria sobre el inmueble que por este acto se formaliza, constituyéndose en codeudor comprometiéndose a responder solidaria e indivisiblemente por las obligaciones de EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE con la universalidad de sus bienes. Asimismo la/el compareciente dice que confiere PODER ESPECIAL IRREVOCABLE en los términos del artículo 1330 del Código Civil y Comercial de la Nación a favor de EL BANCO que subsistirá mientras EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE no cancele la totalidad de sus obligaciones bajo el crédito que se instrumenta por la presente, para que en caso de hacerse uso del poder irrevocable conferido en la cláusula Octava, Novena y Décima del contrato hipotecario antes instrumentado, preste en su nombre y representación, el asentimiento prescrito en los artículos 456, 470 y 522 del Código Civil y Comercial de la Nación.

**V. DEPÓSITO DEL TÍTULO DE PROPIEDAD.** El título de propiedad del bien gravado y el que corresponda a la garantía hipotecaria quedarán depositados en EL BANCO sus cesionarios y/o en quien éstos indiquen y/o CAJA DE VALORES. Este depósito subsistirá hasta la extinción de la obligación garantizada con hipoteca. EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE se obliga a no requerir la expedición de ulteriores testimonios de su título de propiedad hasta tanto la totalidad de las obligaciones garantizadas con hipoteca.

**VI. IMPUESTO DE SELLOS.** EL presente contrato se encuentra alcanzado por el impuesto a los sellos, importe que es retenido en ese momento por un valor en \$.....  
**EN CASO QUE NO CORRESPONDIERA RETENER EL IMPUESTO, EL TEXTO SERÍA: El presente contrato no se encuentra alcanzado por el Impuesto a los sellos conforme a la Ley Provincial nro ....., artículo..... (VER TAMBIEN SI TRIBUTA O NO POR LAS LETRAS HIPOTECARIAS Y HACER AGREGADOS EN ESTE PARTE – ASESORIA IMPOSITIVA)**



**VII. JURISDICCIÓN Y DOMICILIOS.** A todos los efectos del presente contrato las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios correspondientes al domicilio del DEUDOR. constituyen domicilios: EL BANCO ..... y EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE en ..... Cualquier nuevo domicilio de EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE deberá estar ubicado en la misma localidad y su modificación solo será oponible a la otra parte si mediere una notificación fehaciente con cinco días hábiles de antelación. Allí serán válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se practiquen. Enterados los representantes de EL BANCO del contenido del presente a favor del mismo, en su nombre manifiestan su conformidad y su aceptación.

**ATESTACIONES NOTARIALES.** En mi carácter de Escribano autorizante, hago constar: a) Que el inmueble objeto de la presente le corresponde ..... b) Con los certificados expedidos por el Registro de la Propiedad de fecha ....., que agrego a la presente, se justifica: Que EL DEUDOR Y/O EL HIPOTECANTE no se encuentra inhibido para disponer de sus bienes y que lo deslindado cuyo dominio consta inscripto en la forma expresada, no reconoce embargo, hipoteca ni otro derecho real. c) Le corresponde al inmueble la siguiente partida de contribuyente ..... y una valuación fiscal de \$ ....., d) que si / no corresponde tributar impuesto de sellos por Letra Hipotecaria y e) La representación invocada por los apoderados del “.....” se justifica con la escritura de poder especial y en cuanto a la existencia legal de la sociedad tengo de manifiesto texto de los estatutos sociales y sus reformas en copia autenticada por el escribano ..... **LEÍDA Y RATIFICADA** firman los comparecientes de conformidad y como acostumbran hacerlo, por ante mí, de lo que doy fe.

**IMPORTANTE PARA LOS ESCRIBANOS Y PARA EL CONTROL DE LOS APODERADOS DEL BANCO QUE FIRMEN LA ESCRITURA:**