

## ESCRITURA NÚMERO [...] PRÉSTAMO BANCARIO CON GARANTÍA HIPOTECARIA EN FAVOR DEL BANCO DE LA PAMPA SEM.

Preliminar: se califica al presente contrato de cartera de consumo y se integra con la solicitud de crédito suscripta por la persona deudora.

En la ciudad de [...], provincia de [...], a los [...], ante mí, Escribano/a Público/a autorizante, titular del Registro número [...], comparecen: Por una parte, [nombre y apellido completo], [nacionalidad], [Tipo y Número de Documento], [CUIT/CUIL/CDI], [estado civil], [Nombre del cónyuge], con domicilio legal en [Donde vive, calle, Nro. y Localidad], en adelante denominado LA PERSONA DEUDORA y por la otra [Representante del BANCO], en su carácter de [...]. Quienes comparecen son mayores de edad, personas hábiles, de mi conocimiento, doy fe, así como de que la persona nombrada en primer término concurre a este otorgamiento por su propio derecho y en su calidad de deudora, haciéndolo la última en nombre y representación del Banco de La Pampa SEM., CUIT 30-50001251-6, con domicilio legal en Pellegrini 255, Santa Rosa, La Pampa, en adelante denominado EL BANCO o EL ACREEDOR, creado por Ley Número 96 de 1954, modificada su denominación por Decreto-Ley N° 148 de fecha 25 de enero de 1.957 de la Provincia de La Pampa (TO.), publicado en el Boletín Oficial Número V Número 112, con fecha 8 de febrero de 1957, modificado por Decreto-Ley N° 254 de fecha 09 de febrero del año 1960 de la Provincia de la Pampa (TO.), publicado en el Boletín Oficial con fecha 13 de abril de 1960, y modificaciones posteriores; modificado por Ley Número 1.949 de la Provincia de La Pampa, por la cual se aprobó la actual Carta Orgánica y su actual denominación, Ley que fue publicada en el Boletín Oficial de esta Provincia, con fecha 28 de septiembre de 2001, en el Número 2.442, Año XLVIII, inscripto en el Registro Público de Comercio de la Provincia de La Pampa el 08 de julio de 2.002, en el Libro Sociedades, Tomo II/02, Folio 83/128, según Resolución Número 194/02 de fecha 08 de julio de 2.002, Expediente 1640/01 y modificación parcial de su articulado por Ley Número 2237, a mérito del poder general que con facultades suficientes para este otorgamiento le confieren mediante escritura Nro. [...], de fecha [...], pasada a folio [...] protocolo del registro notarial número [...] con asiento en [...], de la titularidad de [...], que en su original me exhibe, por su naturaleza devuelvo y en fotocopia se halla incorporada a la escritura del folio [...], Protocolo del año [...] de este mismo Registro a mi cargo, al que me remito, doy fe, [En la primera escritura que cada escribanía haga, deberá asegurarse de agregar el poder de la Gerencia firmante debidamente certificado, o bien en los casos en que ya está glosado el poder, efectuar la remisión que surge del texto de este modelo] manifestándome el compareciente bajo su responsabilidad que el mismo se halla en plena vigencia por no haberle sido revocado, suspendido ni limitado en forma alguna. Y quienes comparecen en el carácter referido DICEN: Que, en cumplimiento de lo dispuesto por Resolución del Directorio Acta n° [...] del [fecha] del BANCO, y de Acta n° [...] de la Gerencia de Sucursal [consignar la Sucursal correspondiente] las que en fotocopia autenticada se incorporan a la presente escritura debiendo tenérselas como parte integrante de la misma, **CONVIENEN EN CELEBRAR PRESENTE CONTRATO DE PRÉSTAMO BANCARIO CON GARANTÍA**

**HIPOTECARIA**, sujeto a las cláusulas y condiciones que a continuación se detallarán; y a cuyos efectos LA PERSONA DEUDORA DECLARA: a) que no es parte de ningún contrato que no haya sido celebrado en el curso ordinario de sus negocios y en condiciones normales de mercado; b) que no tiene otras deudas financieras ni garantías otorgadas sobre inmuebles o muebles de su propiedad [para el caso de que registre, se deberá agregar el siguiente texto: más que las detalladas en declaración jurada de fecha ..... que se agrega a la presente]; c) que no tiene conocimiento de la existencia de procedimientos administrativos o judiciales

iniciados o intimados que, de resolverse en forma adversa, podrían afectar significativamente su situación financiera y/o su capacidad de pago del presente préstamo; d) que no tiene conocimiento de que ninguna causal de caducidad haya ocurrido y subsistiera sin remediar, ni ocurriera en el futuro como consecuencia de la suscripción de este contrato o del cumplimiento por LA PERSONA DEUDORA de sus obligaciones emergentes del presente;

e) que posee la capacidad legal, patrimonial, económica y financiera requerida por la normativa que regula el presente contrato de préstamo bancario; como así también declara que conoce las normas de Préstamo Hipotecario UVA del BANCO DE LA PAMPA y demás normas del BANCO CENTRAL DE LA REPUBLICA ARGENTINA (BCRA) relativas a este tipo de financiaciones, las que acepta y se compromete a atenerse en un todo; f) que la celebración, ejecución y cumplimiento del presente contrato no viola disposición alguna de ninguna ley aplicable o reglamentación, orden o tribunal a que se halle sometido LA PERSONA DEUDORA o de ninguna hipoteca, prenda, instrumento, contrato, u otro compromiso en que esta sea parte o se encuentre obligada; g) que mantendrá informado al BANCO de cualquier hecho que pudiere materialmente afectar su capacidad de pago bajo el presente contrato notificando fehacientemente al BANCO; h) que dispone de ingresos permanentes y suficientes que aseguren el reintegro del monto recibido en préstamo bajo el presente contrato, con más los accesorios por todo concepto, en los plazos y condiciones pactadas; i) que acepta expresamente las verificaciones que realizará EL BANCO, y que en caso de comprobarse la falta de veracidad, falseamiento u ocultamiento total o parcial de la información suministrada; ello será causal de caducidad de los plazos y mora en los términos de la Cláusula Décima Segunda del presente, además de las sanciones legales que pudieren corresponder; j) que el presente contrato de préstamo bancario con garantía hipotecaria constituye una obligación legal y válida para LA PERSONA DEUDORA, y que su cumplimiento es susceptible de ser requerido en forma judicial de conformidad con las disposiciones del mismo; k) que la información financiera de LA PERSONA DEUDORA, así como sus ingresos y utilidades (de las cuales se ha proporcionado copia al BANCO), no han registrado cambios o modificaciones sustanciales adversos al día de la fecha; l) que renuncia en forma expresa a cualquier inmunidad, aún de jurisdicción, que pudiera corresponderle en virtud de cualquier disposición legal, así como de cualquier inmunidad de ejecución en relación a todos o parte de sus bienes y/o ingresos y/o activos; ll) que ha recibido previamente información suficiente para confrontar las distintas ofertas de crédito existentes en el sistema bancario argentino; m) que ha dado estricto cumplimiento con lo dispuesto por la...[observación: este inciso se deberá incluir únicamente en los casos en que se deba dar cumplimiento a una Ley y/o Decreto Reglamentario y/o Decreto Ley, etc. debiendo consignarse el número de la ley y si la misma es nacional o provincial con indicación de la provincia en este último caso]. En consecuencia, las partes acuerdan: **I. CONTRATO DE PRÉSTAMO BANCARIO DE CONSUMO. PRIMERA -**

**OBJETO:** EL BANCO DA EN PRÉSTAMO a [.....] Cliente/a Nro. [.....] de la Sucursal [.....] del BANCO, la suma de PESOS [.....] (\$[.....]) en concepto de capital, importe que, en función del valor individual de la Unidad de Valor Adquisitivo" (en adelante UVA) publicada por el BCRA al día de la fecha, equivale a [.....] UVAs (en adelante el "Crédito" o el "Préstamo"), y que LA PERSONA DEUDORA recibe en Pesos del BANCO en este acto, mediante acreditación en la cuenta [.....] sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de adeudo, en legal forma. El presente préstamo no conlleva comisión de originación ni administración. El presente préstamo se otorga dentro de los lineamientos de la Comunicación "A" 6069<sup>1</sup> y ccs. del BCRA y normas de Préstamo Hipotecario UVA del BANCO<sup>2</sup> que LA PERSONA DEUDORA manifiesta conocer bajo juramento, aceptando de conformidad su aplicación. **SEGUNDA - DESTINO:** El Préstamo será destinado a

**adquisición del inmueble** que en este acto se hipoteca, **que constituirá su vivienda familiar, única y permanente/no permanente** [observación: como también se admite destino 2da. vivienda, se deberá expresar dicha circunstancia según corresponda al caso]. **TERCERA - PLAZO:** El crédito se otorga por el plazo de [...] (meses/años) por lo cual el vencimiento de la última cuota de amortización de capital e interés según se pacta en las cláusulas siguientes, operará el día [.....]. **CUARTA – FORMA DE PAGO:** LA PERSONA DEUDORA se obliga a restituir el capital del préstamo en [.....] cuotas mensuales y consecutivas, con vencimiento la primera el día [...] y las restantes el día [...] de cada mes o el siguiente día hábil bancario en su caso. Las sumas adeudadas al BANCO bajo el presente Préstamo se ajustarán por la evolución del valor de la UVA, tomándose, a los fines del presente, un capital equivalente a la cantidad de UVAs expresadas en la Cláusula Primera. Es por ello que el importe de capital a reembolsar será el equivalente en pesos correspondiente a la cantidad de UVAs adeudadas al momento de cada uno de los vencimientos, lo que será calculado tomando como base el valor individual de la UVA y que corresponda a la fecha en que se haga efectivo el pago. El valor de la UVA será actualizado en forma diaria y publicado periódicamente por el Banco Central de la República Argentina (BCRA), mediante la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER). En caso de que el BCRA no publicara o dejara de publicar el valor diario en pesos de la UVA, EL BANCO podrá calcularlo a partir del CER, aplicando la fórmula establecida a tal efecto en la Comunicación "A" 6069<sup>1</sup> del BCRA (sus normas complementarias y modificatorias). La cantidad de UVAs a pagar en cada cuota (y de los intereses correspondientes a la misma) resultará de la aplicación del denominado "Sistema Francés", que LA PERSONA DEUDORA declara conocer y aceptar. En consecuencia, las cuotas estarán compuestas por los siguientes componentes: a) una parte de amortización de capital creciente, conforme ajuste por UVA; b) los intereses compensatorios determinados conforme a la tasa de interés establecida en la Cláusula Quinta del presente, calculada sobre los saldos de capital adeudados. Los intereses a pagar se computarán sobre el capital en pesos adeudado al momento del vencimiento de cada servicio, calculado al valor de la UVA de la fecha en que se haga efectivo el pago. **QUINTA - INTERESES:** A partir del día de la fecha y hasta su efectivo pago, el Préstamo devengará un interés compensatorio vencido sobre saldos pagadero por períodos mensuales, juntamente con las cuotas de amortización de capital. La tasa de interés del Préstamo será del [.....]% ([.....] por ciento) nominal anual (TNA.), equivalente al [.....]% (por ciento) efectivo anual (TEA.), Costo Financiero Total (CFT.) [.....]% ([.....] por ciento) [para quienes cobran haberes en BLP: El Banco de La Pampa SEM bonificará la tasa pactada, abonando la PERSONA DEUDORA una tasa de interés del [.....]% nominal anual (TNA.), equivalente al [.....]% efectivo anual (TEA.), Costo Financiero Total (CFT.) [.....]%] excluido el Impuesto al Valor Agregado o cualquier otro impuesto vigente o futuro, que, en caso de corresponder, será a cargo de LA PERSONA DEUDORA y se cancelará juntamente con cada pago de interés. LA PERSONA DEUDORA se compromete a informar al BANCO su situación frente al Impuesto al Valor Agregado y en caso de no hacerlo, EL BANCO lo considerará como No Categorizado con todas las consecuencias fiscales respectivas emergentes de dicha categoría tributaria. [para clientes que cobran haberes en BLP: En el marco del crédito otorgado, queda establecido que la PERSONA DEUDORA perderá la bonificación de la tasa de interés prevista en el caso que el mismo cierre su Cuenta Sueldo en el Banco de La Pampa SEM. o no reciba acreditación de sueldo en la misma por tres meses consecutivos. Existiendo personas codeudoras la bonificación se mantendrá mientras al menos una de ellas cobre su sueldo en cuenta abierta en El Banco. En caso de pérdida de la bonificación por servicio vencido e impago, el préstamo comenzará a devengar la tasa pactada indicada más arriba, a partir de la fecha de inicio del período que corresponde al primer servicio siguiente posterior a la comunicación de

la pérdida de bonificación a la PERSONA DEUDORA.] Habiendo recibido el asesoramiento adecuado, LA PERSONA DEUDORA declara conocer y aceptar de expresa conformidad la aplicación de lo dispuesto en la presente cláusula. Asimismo, Se compromete a no modificar el destino del inmueble durante la vigencia del crédito. **SEXTA - GASTOS - IMPUESTOS - COMISIONES**: Todas las sumas de dinero pagaderas por LA PERSONA DEUDORA bajo el presente contrato de préstamo bancario con garantía hipotecaria, 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, LA PERSONA DEUDORA pagará los importes adicionales necesarios para que los montos netos que perciba EL BANCO (luego de tomar en cuenta tal reducción 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. **SÉPTIMA - CAPITALIZACIÓN**: Las partes convienen expresamente que -tanto para el caso de mora como para el supuesto de cumplimiento normal de las obligaciones- los intereses se capitalizarán en forma mensual, sucesiva y automática, sin necesidad de interpelación previa judicial o extrajudicial alguna, hasta la total cancelación de la deuda, o sea, que los intereses una vez capitalizados, a su vez devengarán intereses conforme Cód. Civil y Comercial. **OCTAVA - MONEDA**: Todos los pagos estipulados en el presente contrato deberán efectuarse en Pesos por el importe que equivalga a las UVAs adeudadas, y conforme al valor diario en pesos de la UVA que el BCRA publique para el día del efectivo pago. En caso de que el BCRA no publicara o dejara de publicar el valor diario en pesos de la UVA, EL BANCO podrá calcularlo a partir del CER, aplicando la fórmula establecida a tal efecto en la Comunicación "A" 6069<sup>1</sup> del BCRA (sus normas complementarias y modificatorias). **NOVENA - DOMICILIO DE PAGO**: Los pagos deberán efectuarse -sin necesidad de aviso previo o requerimiento de ninguna naturaleza- en el domicilio del BANCO sito en calle [.....] n° [...] de [ciudad y provincia] o donde éste indique por escrito en el futuro a la PERSONA DEUDORA, dentro de la misma plaza y del horario de atención al público, en la moneda pactada en billete, o transferencia, a la cuenta que indique EL BANCO. LA PERSONA DEUDORA reconoce y acepta que toda demora en el pago no imputable al BANCO y derivada de pagos efectuados mediante valores para ser presentados al cobro (cheques, giros, etc.) o por intermedio de bancos, correo, comisionista, terceros eventuales, etc., correrá a su cargo y se considerará exclusivamente causada por LA PERSONA DEUDORA, y de su responsabilidad exclusiva, y que se considerará fecha de pago válida a todos los efectos únicamente aquella en la cual resulte posible al BANCO hacer efectivo el cobro de sus créditos bajo el presente. En el caso de que las fechas de pago del capital o intereses bajo el presente contrato 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 todo aquel en el cual las entidades financieras estuvieran obligadas a tener cerradas sus puertas al público, según lo comunicado por el Banco Central de la República Argentina o por disposición de autoridad competente en el lugar de pago, no considerándose tales los que fueran feriados optativos. **DÉCIMA - DÉBITO EN CUENTA**: Sin perjuicio de lo expuesto en la cláusula anterior, LA PERSONA DEUDORA autoriza expresamente al BANCO para debitar -previa conversión a la moneda de la cuenta, si correspondiere, toda suma necesaria para satisfacer todo importe adeudado bajo el presente contrato ya sea capital, intereses compensatorios, intereses punitivos, impuestos, gastos, comisiones o cualquier otro importe cuyo pago o reembolso esté a su cargo bajo el presente contrato (ya sea en las fechas originales de pago previstas en el presente contrato o en la fecha

anterior que corresponda de declararse la caducidad anticipada del crédito de conformidad con lo previsto en el presente) en las cuentas corrientes -aun en descubierto-, cajas de ahorros u otras cuentas suyas (incluso en las que sea titular junto con otras personas), haciéndose extensiva esta autorización a cualquier cuenta que posea en cualquiera de las sucursales o filiales del BANCO en el país o en el extranjero, 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 en los artículos 940 y 1431 del Código Civil y Comercial. Los gastos originados en las eventuales operaciones de cambio serán a cargo de LA PERSONA DEUDORA. Esta presta conformidad para que los intereses que se devenguen con motivo de los saldos deudores que se produzcan en su cuenta corriente sean debitados y capitalizados una vez por mes calendario y en la fecha que EL BANCO determine, en los términos previsto por el art. 1398 del Código Civil y Comercial. Las facultades del BANCO establecidas en la presente cláusula podrán ser ejercidas por cuenta propia mientras sea titular del crédito que por la presente se instrumenta, así como por cuenta y orden de las futuras personas cesionarias del crédito en el caso de que EL BANCO continuase a cargo de la cobranza de los pagos como agente de cobro de estas, salvo que existiesen impedimentos legales para ello. LA PERSONA DEUDORA se compromete y obliga a mantener abiertas las cuentas de cualquier tipo que actualmente posee con EL BANCO, o las que abra en el futuro, hasta la cancelación total de la deuda, renunciando expresamente a la facultad que le concede el artículo 1404 del Código Civil y Comercial y disposiciones concordantes. DÉCIMA PRIMERA - AUSENCIA DE NOVACIÓN: En el caso de modificaciones relativas a aumentos o disminuciones de capital, prórroga del plazo, renovación del crédito o diferimiento del pago o por cualquier otra facilidad que EL BANCO resolviera conceder a LA PERSONA DEUDORA -dentro o fuera del plazo estipulado para el pago de los servicios de interés o capital-, y los intereses compensatorios y punitivos, así como los pagos que acepte en cualquier forma o condición, no importarán novación del crédito, subsistiendo la presente garantía hipotecaria y la antigüedad del privilegio emanado de este contrato hasta la total cancelación de la deuda. No obstante, expresamente se conviene en que -si por la naturaleza del caso se interpretara que existió novación- subsistirá plenamente la garantía hipotecaria, puesto que el ACREEDOR se reserva expresamente dicha subsistencia (Art. 940 del Código Civil y Comercial). Asimismo, LA PERSONA DEUDORA renuncia expresamente a hacer valer la presunción consagrada por el artículo 899 del Código de Civil y Comercial, y se obliga a exhibir todos los comprobantes de pago, que justifiquen el correspondiente a cada vencimiento, de lo que no quedará relevado por tenencia del correspondiente a posteriores, que no justificarán haber abonado los vencimientos anteriores. DÉCIMA SEGUNDA - MORA: La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpelación alguna, por la falta de pago por parte de la PERSONA DEUDORA -ya sea de amortización de capital o de intereses- en los plazos previstos en este contrato, como así también por el incumplimiento por su parte de cualquiera de las obligaciones legales y/o convencionales pactadas en el presente contrato de préstamo bancario dentro de los términos y formas establecidas. La mora se originará también de pleno derecho en cualquiera de los siguientes casos: a) si incumpliera con cualesquiera de las obligaciones de dar, hacer o no hacer a cuyo cumplimiento se ha comprometido en virtud de este contrato; y/o b) si fuera inhabilitado, en caso de persona humana si falleciera o fuera declarado incapaz (incluyendo declaración de una capacidad restringida sobreviniente que afectare LA PERSONA DEUDORA), salvo designación y actuación de persona curadora en su reemplazo; y/o c) la solicitud de su quiebra, o su petición por terceras personas, o solicitud de concurso o su declaración en quiebra; y/o d) la formación de un acuerdo preventivo extrajudicial

con parte o la totalidad de quienes tengan acreencias de LA PERSONA DEUDORA, y/o e) la falsedad de cualquiera de las declaraciones juradas presentadas por LA PERSONA DEUDORA para obtener el presente crédito, 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; y/o g) si el inmueble que por la presente se hipoteca sufriera deterioro de grado tal que no cubra satisfactoriamente las obligaciones de LA PERSONA DEUDORA, siempre que no reponga la garantía disminuida por el deterioro o la refuerce o pague en efectivo una cantidad proporcional al deterioro del bien, dentro del plazo de quince (15) días contados desde la fecha de la notificación del BANCO en tal sentido; y/o h) si se privare a LA PERSONA DEUDORA de la libre administración de sus bienes o se dispusiere una medida similar que implique una disminución o alteración del estado patrimonial de esta; y/o i) si el BANCO o el Banco Central de la República Argentina dispusieran el cierre de su cuenta corriente por libramiento de cheques sin la suficiente provisión de fondos, o por cualquier otra circunstancia imputable a LA PERSONA DEUDORA; y/o j) si LA PERSONA DEUDORA cerrase su Cuenta Corriente o Caja de Ahorros o Cuenta Sueldo –si la tuviere- en el BANCO; y/o k) si una cualquiera de las manifestaciones, informaciones o declaraciones efectuadas por LA PERSONA DEUDORA en este contrato o las que efectuara en el futuro con motivo del presente fueran incorrectas, inexactas o que por ser incompletas o reticentes indujeran a engaño y no fueran subsanadas dentro de los cinco (5) días de haber sido requerido por EL BANCO; y/o l) si el bien hipotecado fuera embargado o sujeto a alguna medida cautelar o en el supuesto del Art. 2197 del Código Civil y Comercial; y/o ll) si el Gobierno o una autoridad gubernamental expropiara el bien hipotecado o asumiera el control o custodia del mismo o el control del negocio u operación de cualesquiera de las empresas de LA PERSONA DEUDORA que pudieren afectar el normal cumplimiento de sus obligaciones en este préstamo; y/o m) si LA PERSONA DEUDORA incumpliera con cualquiera de las obligaciones que mantuviere con EL BANCO, aun cuando se tratase de compromisos anteriores a la fecha, o provinieren de obligaciones, contratos u operaciones diferentes a las resultantes del presente contrato de préstamo bancario hipotecario; y/o n) si LA PERSONA DEUDORA dejase de pagar los impuestos, contribuciones previsionales o de cumplir con cualquier otra obligación fiscal, legal o administrativa que no haya sido oportunamente cuestionada en legal forma; y/o ñ) si se produjere la cesión, transferencia, y/o cualquier otro acto de disposición por parte de la PERSONA DEUDORA respecto de las obligaciones contraídas bajo el presente contrato; y/o o) por la falta de inscripción del presente contrato de préstamo bancario hipotecario en el Registro de la Propiedad Inmueble en legal tiempo y forma, salvo que ello se deba a causas imputables al BANCO. En todos los casos de mora, EL BANCO podrá compensar total o parcialmente su crédito con fondos o valores u otros bienes de cualquier naturaleza que estuvieran depositados en la entidad acreedora o en cualquiera de sus filiales en el exterior a nombre y orden de la persona DEUDORA, sin necesidad de interpelación alguna, pudiendo EL BANCO proceder a la venta de los mismos al precio de mercado y aplicar el neto producido de la venta a fin de hacer efectiva la compensación; lo que expresamente es autorizado por LA PERSONA DEUDORA en este acto. DÉCIMA TERCERA - CADUCIDAD DE LOS PLAZOS: La mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por LA PERSONA DEUDORA en virtud del presente contrato, en especial la falta de pago en término de los servicios de amortización de capital e intereses o el acaecimiento de cualquiera de los supuestos enumerados en la Cláusula Décima Segunda, acarreará la mora automática para LA PERSONA DEUDORA y permitirá al ACREEDOR: declarar la caducidad de todos los plazos y, en consecuencia, exigir la inmediata e íntegra

devolución y reembolso del capital desembolsado, 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 y demás accesorios legales y convencionales, como también la garantía constituida en este instrumento. Asimismo, en todos los casos de mora, a partir del momento en que se produzca la mora y por todo el tiempo que dure la misma hasta el total y efectivo cobro por parte del BANCO, el saldo del capital adeudado devengará, un interés punitivo conforme Art. 769 del Código Civil y Comercial, equivalente al 50% de los intereses compensatorios pactados, no pudiendo superar nunca el máximo

permitido por el BCRA. Por último, se pacta expresamente que, en caso de mora, ambos intereses se capitalizarán en forma mensual, sucesiva y automática; es decir que el interés punitivo fijado en esta cláusula se adicionará al interés compensatorio pactado, y ambos se capitalizarán en forma mensual, sucesiva y automática. Se deja constancia que el pago de los punitivos se estipula por simple retardo en el cumplimiento, tal como surge de la presente cláusula, y no extingue la obligación (art. 797 Código Civil y Comercial de la Nación). DÉCIMA CUARTA - OBLIGACIONES DE LA PERSONA DEUDORA+-: LA PERSONA DEUDORA se compromete durante la vigencia del presente convenio a: a) no vender, ceder, transferir, gravar, ni de otro modo disponer de cualquiera de sus activos no corrientes (ya sea en una sola operación o en una serie de ellas, relacionadas o no) sin el previo consentimiento del BANCO. Podrá en todos los casos enajenar los bienes que por su naturaleza u obsolescencia requieran su reemplazo por otros nuevos, siempre que proceda a dicho reemplazo; b) no vender, ceder, transferir, gravar o de otro modo disponer de activos corrientes fuera del curso normal de los negocios de **la persona DEUDORA**; c) no ceder derechos y obligaciones que emanen de este contrato sin previo consentimiento expreso por escrito del BANCO; d) mantener al día el pago de sus impuestos directos e indirectos, tasas y/o contribuciones de carácter nacional, provincial o municipal; e) notificar por escrito inmediatamente al BANCO cualquier hecho o cambio en sus circunstancias que pudieran convertir en falsas o incorrectas en cualquier aspecto, cualquiera de las manifestaciones y compromisos asumidos por LA PERSONA DEUDORA, o de acuerdo con este contrato o cualquier notificación, certificado, instrumento o declaración entregada con relación a los mismos; f) obtener y mantener en pleno vigor y efecto todos los permisos, consentimientos, aprobaciones, autorizaciones, presentaciones, ordenes, inscripciones y registros y cumplir todas las presentaciones y registraciones en cualquier tribunal y/o cualquier autoridad o repartición judicial, administrativa o gubernamental y todo otro requerimiento de éstos que pudiera volverse necesario o aconsejable para que LA PERSONA DEUDORA cumpla y observe debidamente la totalidad de las obligaciones emergentes de este contrato; g) no dar a los fondos que reciba en préstamo otro destino que el acordado con EL BANCO; LA PERSONA DEUDORA autoriza expresamente al BANCO a realizar cuantos actos considere razonables a fin de verificar el correcto destino de los fondos recibidos en préstamo. DÉCIMA QUINTA - CESIÓN: El ACREEDOR podrá transferir el presente crédito hipotecario por cualquiera de los medios previstos en la ley, adquiriendo quienes hayan recibido cesiones o endosos los mismos beneficios y/o derechos y/o acciones del ACREEDOR bajo el presente contrato. De optar por la cesión prevista en los artículos 70 a 72 de la Ley 24.441, la cesión del crédito y su garantía podrán hacerse sin su notificación a LA PERSONA DEUDORA, y tendrá validez desde su fecha de formalización, en un todo de acuerdo con lo establecido en el Art. 72 de la ley precitada. Esta expresamente manifiesta que tal como lo prevé la mencionada ley, la cesión tendrá efecto desde la fecha en que opere la misma y que solo podrá oponer contra quien detente la cesión las excepciones previstas en el mencionado artículo. No obstante, en el supuesto que

implique modificación del domicilio de pago, el nuevo deberá notificarse en forma fehaciente a la PERSONA DEUDORA en el domicilio constituido. Se considerará medio fehaciente la comunicación del nuevo domicilio de pago contenida en la respectiva boleta de pago enviada por el ACREEDOR a la persona DEUDORA. Habiendo mediado notificación del domicilio de pago, no podrá oponerse excepción de pago documentado, en relación a pagos practicados a anteriores acreencias con posterioridad a la notificación del nuevo domicilio de pago. DÉCIMA SEXTA - PRECANCELACIÓN: LA PERSONA DEUDORA tendrá derecho a precancelar total o parcialmente el crédito en cualquier momento durante la vigencia de este debiendo abonar todos los rubros devengados hasta la fecha del efectivo pago. Además, declara conocer que, para el caso que la precancelación total se produzca antes de transcurrido al menos la cuarta parte del plazo original del crédito o 180 días -de ambos el mayor-, o en caso de precancelación parcial en cualquier momento, EL BANCO aplicará una comisión del 3% (tres por ciento) más IVA, sobre el monto a precancelar. A los efectos del ejercicio de esta opción LA PERSONA DEUDORA deberá comunicar al BANCO su intención de cancelar el crédito con treinta (30) días de anticipación mediante carta documento, telegrama o nota presentada personalmente al BANCO quien deberá autorizar expresamente la misma (decisión que, una vez comunicada, será irrevocable) con una anticipación no menor a tres días de la fecha de precancelación. DÉCIMA SÉPTIMA - EXTENSIÓN DEL PLAZO - OPCIÓN: LA PERSONA DEUDORA toma conocimiento y acepta que cuando el importe de la cuota a pagar según la Cláusula Cuarta de este Contrato, supere en 10% (diez por ciento) el valor de la cuota que resultaría de haber aplicado a este Préstamo un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación de Salarios ("CVS") desde su desembolso, EL BANCO le notificará tal circunstancia por correo electrónico a la siguiente dirección: [.....] de titularidad de LA PERSONA DEUDORA, salvo otra dirección de correo electrónico que el notifique expresamente al BANCO con anterioridad. LA PERSONA DEUDORA tendrá 5 (cinco) días hábiles para optar por extender en hasta un veinticinco por ciento (25%) el plazo originalmente previsto para este Préstamo, mediante comunicación expresa y fehaciente dirigida al BANCO. Dicha opción podrá ser ejercida por LA PERSONA DEUDORA por única vez durante toda la vigencia del Crédito. En caso de que esta ejerciera la opción de prórroga EL BANCO procederá a recalcular el importe de las cuotas, y a tal fin utilizará el sistema de amortización previsto en la Cláusula Cuarta del presente contrato. A los fines de la instrumentación de la prórroga, EL BANCO podrá, a su sólo criterio, requerir la celebración de una escritura pública modificatoria, o considerar suficiente a tales efectos, la solicitud formal por parte de LA PERSONA DEUDORA de ejercer la opción de extender el plazo en texto o modelo predefinido por EL BANCO para tal cometido, con firmas debidamente certificada ante Escribanía Pública. EL BANCO podrá elevar a escritura pública la solicitud de prórroga aquí mencionada, otorgando a LA PERSONA DEUDORA en este acto un Poder Irrevocable en los términos de los Arts. 375 inciso e), 380 inciso c), 1330 y concordantes del Código Civil y Comercial, que subsistirá mientras LA PERSONA DEUDORA no cancele la totalidad de sus obligaciones bajo el presente Contrato. Se deja aclarado que el ejercicio de la opción de prórroga no importará un cambio en la tasa de interés aplicable al Crédito, la que se mantendrá según lo estipulado en la Cláusula Quinta del presente Contrato. En ningún caso podrá interpretarse que la prórroga del plazo para el pago del Préstamo importa una novación de las obligaciones de LA PERSONA DEUDORA y consecuentemente la misma no afectará la garantía que se otorga por el presente. DÉCIMA OCTAVA - REVOCACIÓN: LA PERSONA DEUDORA podrá revocar la aceptación del producto o servicio objeto del presente dentro del plazo de diez (10) días hábiles contados a partir de la fecha de recibido el contrato o de la disponibilidad efectiva del producto o servicio, lo que suceda último, notificando de manera fehaciente por escrito al Banco o por el mismo medio



en que el servicio o producto fue contratado, dejando autorizado al Banco para el débito del préstamo acreditado si esto ya hubiere acontecido. No se podrá efectuar la revocación en caso de que ya haya utilizado los fondos. Dicha revocación será sin costo ni responsabilidad alguna para la Persona DEUDORA en la medida que no haya hecho uso del respectivo producto o servicio. DÉCIMA NOVENA – OPERACIONES POR VENTANILLA: LA PERSONA DEUDORA podrá realizar operaciones por ventanilla sin restricciones, salvo las que por razones operativas pudieren existir. Respecto a estas, el Banco no aplicará comisiones cuando quien sea titular del producto o destinataria final del servicio sea una persona física, excepto las que expresamente se indiquen en el presente documento o en sus anexos. VIGÉSIMA - SEGURO DE VIDA: EL BANCO incluirá a LA PERSONA DEUDORA, siempre y cuando esta revista el carácter de asegurable, en la póliza de Seguro de Vida Colectivo de la cual el Banco es Beneficiario, en una de las Compañías seleccionadas por este, con costo a su cargo, por una suma asegurada equivalente al saldo de la deuda por Capital derivada del crédito, entendiéndose como tal al saldo de deuda constituido por las cuotas netas de intereses y de otros cargos a vencer posteriores a su fallecimiento. En caso de siniestro (fallecimiento o invalidez total), de existir personas codeudoras, la cobertura se producirá conforme lo previsto en el instrumento denominado “Solicitud Préstamo Hipotecario de UVA” que conforma la solicitud de este préstamo, es decir, en función a la proporción en que cada uno contribuya a los ingresos computables del conjunto. La contratación de la Póliza referenciada se realiza de acuerdo con las normas legales y de práctica, para lo cual LA PERSONA DEUDORA autoriza al BANCO a efectuar los actos necesarios y se obliga a cumplir con los actos personales que se requieren para dicha contratación y sus renovaciones. Para el caso que LA PERSONA DEUDORA al momento del otorgamiento del Crédito revista el carácter de asegurable, y en el transcurso de la ejecución del contrato de préstamo bancario dejara de serlo por superar la edad límite de permanencia establecida por la compañía de seguros o sufrir algún hecho que implicará su no asegurabilidad, será dado de baja automáticamente del seguro quedando sin la correspondiente cobertura. A efectos del primer supuesto mencionado, se informa que la edad límite de otorgamiento es de 64 años de edad inclusive, con una permanencia hasta los 75 años. En caso de que la Póliza así lo contemple, la cobertura extinguirá totalmente el monto adeudado en caso de fallecimiento o invalidez total permanente; caso contrario se seguirán las vías legales pertinentes a los efectos de la percepción del crédito. II. CONSTITUCIÓN DE DERECHO REAL DE HIPOTECA. VIGÉSIMA PRIMERA: En garantía del fiel y puntual cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que para LA PERSONA DEUDORA emergen del contrato de préstamo bancario precedente y de las que en especial se pacten como condiciones de la hipoteca siguiente, con más sus accesorios legales y convencionales, costos y costas, y sin perjuicio de responder con los demás bienes de su propiedad presentes y futuros, LA PERSONA DEUDORA [nombre de quien adeuda] GRAVA CON DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO A FAVOR DEL BANCO, el inmueble que adquiere y que se designa: [..... descripción .....]. LE CORRESPONDE [.....] DE LOS CERTIFICADOS [...].

La presente hipoteca se constituye por el monto de capital del préstamo (Pesos [.....]) que al día de la fecha equivale a [.....] UVAs, con más sus intereses y accesorios legales y convencionales, multas, daños, impuestos, costas y gastos de ejecución. LA PERSONA DEUDORA declara que entiende que la garantía hipotecaria cubre no sólo el capital adeudado, que se actualizará y ajustará según el valor de las UVA, sino también los intereses posteriores a su constitución, como así también los daños y costas posteriores que provoque el incumplimiento conforme lo estipula el art. 2193 del Código Civil y Comercial. De este modo, el monto del gravamen hipotecario se integrará en cada momento con la suma que resulte de liquidar el valor

de las UVAs adeudadas bajo el presente Préstamo (según el valor diario en pesos de la UVA publicado por el Banco Central de la República Argentina) así como todos y cada uno de los conceptos cubiertos por la presente hipoteca, de conformidad con lo estipulado en el presente acto constitutivo y, que así se registrará el gravamen hipotecario. Queda expresamente convenido que el derecho hipotecario que se constituye en este acto comprende todo lo que pueda tener incorporado y/o plantado el inmueble descrito, además de las mejoras que pueda contener el inmueble, presentes y/o que se puedan introducir en el futuro; con más los que se encuentren incorporados por accesión, aluvión y/o avulsión, presentes y/o que se puedan incorporar en el futuro. LA PERSONA DEUDORA hipotecante declara que se encuentra en posesión del inmueble que hipoteca, que no tiene gravámenes, embargos ni restricción alguna a su dominio, que no reconoce contratos de locación, comodato, ni ningún derecho real, y que no adeuda expensas, impuestos fiscales ni servicios de ninguna naturaleza. VIGÉSIMA SEGUNDA: LA PERSONA DEUDORA hipotecante se obliga a: a) conservar el inmueble gravado en perfectas condiciones de mantenimiento, con la sola excepción del deterioro que -pese al buen y correcto uso- pueda producirse por el transcurso del tiempo, absteniéndose de realizar (o de permitir que se realice) cualquier acto, alteraciones o desmejoras y/o celebrar cualquier contrato que pueda perjudicarlo o producir una disminución en su valor; pudiendo EL BANCO inspeccionar el mismo cuando lo juzgue conveniente y ordenar las reparaciones que fueren necesarias, a cargo de LA PERSONA DEUDORA si esta no las realizare dentro del décimo día de notificada; b) permitir al ACREEDOR la inspección del inmueble hipotecado cuantas veces lo considere conveniente, a cuyo fin LA PERSONA DEUDORA le dará todas las facilidades necesarias; c) no gravar, arrendar, alquilar, ceder, transferir, constituir otras hipotecas en segundo o ulteriores grados, o celebrar contratos constitutivos de anticresis, servidumbre, uso, comodato, habitación, leasing, u otros derechos que impliquen restricción alguna sobre el inmueble hipotecado, ni permitir que una tercera persona ejerza derechos de retención sobre el inmueble, ni reconocer ninguna especie de restricción sobre el inmueble, ni alterar o modificar el estado parcelario del inmueble hipotecado, ni efectuar divisiones de condominio, ni efectuar cualquier otro acto o hecho material o jurídico no enumerado en el presente párrafo que signifique en cualquier forma conceder el uso o la explotación del bien gravado o tenga como consecuencia la disminución de la garantía hipotecaria que por la presente se instrumenta, sin el consentimiento expreso previo y por escrito del BANCO; d) ser puntual en el cumplimiento de las obligaciones de pago de la totalidad de los impuestos, tasas, contribuciones y demás servicios correspondientes al inmueble gravado, tanto los presentes como los que puedan establecerse en el futuro, incluyendo los suministros de agua, gas, electricidad y otros, así como expensas de corresponder y demás cargas de cualquier orden o naturaleza que graven o afecten al inmueble, debiendo exhibir al BANCO, cuando éste lo exija, los comprobantes de los respectivos pagos; en caso de falta de pago de cualquiera de ellos, podrán ser pagados por EL BANCO, teniendo derecho de repetirlos, devengando sobre las sumas pagadas los intereses que apliquen los respectivos organismos recaudadores; e) informar al BANCO el acaecimiento de cualquier hecho o acto que pudiera afectar el valor venal del inmueble hipotecado (ej. cualquier deterioro o destrucción del inmueble) dentro de las cuarenta y ocho horas (48 hs.) de producido el mismo. Todo lo efectuado en contravención de esta cláusula, será inoponible al BANCO acreedor o a quien adquiera para el caso de ejecución, sin perjuicio de la responsabilidad que les pudiere corresponder a la parte hipotecante; y será causal de mora. VIGÉSIMA TERCERA – SEGURO DEL INMUEBLE POR DAÑOS MATERIALES: Por instrumentación por separado LA PERSONA DEUDORA ha efectuado la elección de la compañía aseguradora con la cual se contratará el seguro sobre el inmueble hipotecado, entre las tres (3) compañías aseguradoras ofrecidas a tales

fines por EL BANCO, resultando de su elección [indicar cía.]. En virtud de lo expuesto, La PERSONA DEUDORA se obliga a mantener el inmueble asegurado contra incendio y todo otro riesgo asegurable que, a juicio del BANCO sea necesario o conveniente cubrir durante toda la vigencia del Préstamo, hasta la total cancelación del mismo, designándose como primer beneficiario al propio BANCO. También se obliga a renovar, y en su caso, extender los riesgos cubiertos por dicho seguro treinta (30) días antes de su vencimiento, debiendo entregar al BANCO con anterioridad al vencimiento de ese plazo, la constancia de las renovaciones. LA PERSONA DEUDORA autoriza a EL BANCO a contratar directamente dicho seguro y sus renovaciones por cuenta y orden del LA PERSONA DEUDORA y a debitar los gastos que su gestión ocasione, así como el importe de los premios y actualizaciones pertinentes de cualquiera de las cuentas a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en la Cláusula Décima del préstamo. El costo del seguro estará exclusivamente a su cargo, quien deberá abonar los premios respectivos conjuntamente con las cuotas de amortización del Préstamo. Se establece en forma expresa que ante la falta de pago de los premios correspondientes o 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 este crédito hallándose facultado, asimismo, para ejecutar la presente garantía; b) Abonar los citados premios por cuenta y orden de LA PERSONA DEUDORA, y c) Contratar un nuevo seguro de conformidad con las pautas precedentemente expresadas. En los dos últimos supuestos que preceden, EL BANCO se hallará facultado para debitar las sumas abonadas de la Caja de Ahorros y/o la Cuenta Corriente de LA PERSONA DEUDORA -total o parcialmente- en su caso aún en descubierto. Si no abonara dichas sumas dentro del término de diez (10) 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 cláusula, 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 del 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 del crédito, se encontrare o no vencido y el remanente, de existir, será entregado a LA PERSONA DEUDORA. VIGÉSIMA CUARTA – EJECUCIÓN DEL INMUEBLE: LA PERSONA DEUDORA expresamente manifiesta en este acto, que renuncia en forma expresa y total, libre y voluntariamente, al carácter de inejecutable y/o inembargable que por ley le pudiese resultar aplicable conforme los requisitos previstos por la norma, en tanto la legislación nacional y/o provincial aplicable permita la presente renuncia, a cuyos efectos ha recibido información previa, veraz y completa y el adecuado asesoramiento de profesional de su confianza sobre las consecuencia de la presente renuncia. En caso de ejecución, el bien gravado se rematará por el martillero que EL BANCO designe con las siguientes bases: con la base del importe del capital adeudado, intereses, costos y costas y demás accesorios legales y convencionales, o con la base de la valuación fiscal establecida para el pago del impuesto inmobiliario, a sola elección del ACREEDOR. Si fracasare el remate por falta de postores, después de media hora de iniciado el mismo se reducirá la base en un veinticinco por ciento (25%). Si durante la media hora siguiente tampoco hubiere oferta, se rematará sin base. LA PERSONA DEUDORA renuncia a los beneficios de división, de excusión y de previa interpelación. Asimismo, renuncia a pedir la subdivisión del inmueble y la venta escalonada de los lotes. Las partes convienen expresamente que EL BANCO podrá compensar total o

parcialmente su crédito con el precio de la compra a cuyos efectos el importe del crédito se calculará hasta la fecha que el adquirente deba depositar el saldo de precio. En este último supuesto, además EL BANCO estará exento del pago de seña. El precio obtenido se imputará -previa cancelación de los gastos y costos del juicio, y realización de impuestos-, primero a intereses e I.V.A., seguros, luego a capital, y si resultare un remanente, será puesto por EL ACREEDOR a disposición de LA PERSONA DEUDORA, bastando al efecto la notificación que en tal sentido se practique; esta renuncia a todo derecho de enervar dicho procedimiento salvo su derecho de repetición y/o acción de daños y perjuicios. VIGÉSIMA QUINTA: Si EL BANCO acreedor fuera citado para presentarse en juicio en su calidad de acreedor hipotecario o por cualquier otra circunstancia legal, queda expresamente facultado para establecer -sin intervención de LA PERSONA DEUDORA hipotecante, a lo cual esta renuncia expresamente y sin necesidad de audiencia alguna- la base y condiciones de la subasta y a proponer directamente el martillero/a y escribano/a en su caso. En caso de subasta del inmueble hipotecado por una tercera persona será de aplicación lo dispuesto en el art. 2197 del Cód. Civil y Com. 1er. párrafo. VIGÉSIMA SEXTA: Sin perjuicio de lo pactado en las cláusulas precedentes, queda expresamente acordado entre las partes y aceptado por LA PERSONA DEUDORA hipotecante, que EL BANCO podrá optar a su solo criterio y sin necesidad de requerir u obtener autorización alguna, por el procedimiento especial de ejecución de hipoteca que prevén los artículos 52 a 67 de la Ley N° 24.441, sus modificatorias, complementarias y reglamentarias si las hubiese o el régimen similar que eventualmente lo sustituye en el futuro. Esta opción no obliga al BANCO a tramitar una posible ejecución futura por esta vía, quedando entendido entre las partes que, de no ejercerse la opción, dicho proceso tramitará por las normas establecidas para las ejecuciones hipotecarias por el Código Procesal Civil y Comercial aplicable en la jurisdicción a la que se someten las partes. VIGÉSIMA SÉPTIMA: EL BANCO queda facultado para solicitar en su oportunidad y sin intervención de LA PERSONA DEUDORA hipotecante, la reinscripción de la presente hipoteca cuantas veces fuera necesario, mientras no hubiere cancelado totalmente el capital y los intereses y demás accesorios legales y convencionales del crédito. A tal efecto, esta le confiere por la presente poder especial irrevocable en los términos del artículo 1330 y concordantes del Código Civil y Comercial por el plazo de vigencia del crédito o hasta la cancelación total de las obligaciones derivadas de este contrato, el que fuere mayor. VIGÉSIMA OCTAVA: Queda expresamente convenido que para el caso en que las autoridades competentes, de conformidad con las leyes y reglamentaciones aplicables decidan la expropiación total o parcial del inmueble que por la presente se hipoteca a favor del BANCO, la indemnización debida a LA PERSONA DEUDORA queda por la presente irrevocablemente cedida a favor de este. A tales efectos, en este acto LA PERSONA DEUDORA hipotecante otorga a favor del BANCO un poder irrevocable en los términos del artículo 1330 y concordantes del Código Civil y Comercial para que notifique ante quien corresponda la mencionada cesión. Dicho poder subsistirá hasta el momento en que haya dado íntegro cumplimiento a las obligaciones establecidas en el presente contrato de préstamo bancario hipotecario. En caso de expropiación total o parcial cuyo resultado sea la disminución del valor del inmueble en grado tal que, al solo criterio del BANCO, el valor del inmueble no cubra satisfactoriamente las obligaciones de LA PERSONA DEUDORA bajo el presente contrato, la indemnización será aplicada de inmediato por este en primer lugar al pago del saldo total del capital adeudado bajo el crédito que por la presente se instrumenta (se encuentre o no vencido) y cualquier otra suma adeudada a la fecha de pago de dicha indemnización por cualquier otro concepto bajo el presente contrato, quedando facultado para efectuar el orden de la imputación del monto que perciba. En caso de existir un remanente, el mismo será entregado a LA PERSONA DEUDORA hipotecante. Queda expresamente establecido que esta

hipotecante solo podrá aceptar la indemnización que ofrezca pagar la autoridad que dispone la expropiación con previo consentimiento del BANCO, el cual no podrá ser irrazonablemente denegado en la medida que el importe de la indemnización sea suficiente como para afrontar el pago de la totalidad de lo adeudado bajo el presente contrato por todo concepto. En cualquier otro caso de expropiación parcial, la indemnización será mantenida por EL ACREEDOR como garantía de las obligaciones de quien sea DEUDORA por el presente contrato y será aplicada al pago de las sumas adeudadas bajo el presente a su vencimiento de conformidad con lo previsto en el mismo. VIGÉSIMA NOVENA: En caso de que en cualquier momento durante la vigencia del Crédito se inicie una acción legal, como consecuencia de la cual los derechos del BANCO sobre el inmueble en virtud de la garantía hipotecaria que por la presente se constituye se pudieran ver afectados, Este 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. Podrán incluir, entre otras, el pago de cualquier crédito que tenga privilegio sobre el presente crédito, presentaciones judiciales, pago de honorarios legales y la realización de cualquier tipo de reparaciones en el inmueble. A los efectos de habilitar al ACREEDOR a llevar a cabo las acciones antes mencionadas, LA PERSONA DEUDORA hipotecante por la presente le confiere poder especial irrevocable en los términos de los artículos 1330 y concordantes del Código Civil y Comercial que subsistirá mientras no cancele la totalidad de sus obligaciones bajo el crédito que se instrumenta por la presente. Los importes que sean desembolsados por EL ACREEDOR como consecuencia de lo dispuesto en la presente cláusula deberán ser reintegrados de inmediato por LA PERSONA DEUDORA al solo requerimiento de este último y mientras tanto devengarán intereses desde la fecha de desembolso a las tasas compensatorias y, en su caso, punitivas, aplicables al presente crédito de conformidad a lo establecido en el presente contrato. TRIGÉSIMA: Todos los gastos, comisiones, honorarios, impuestos, tasas y contribuciones originados o que puedan originar en el futuro tanto: a) la firma del presente contrato de préstamo bancario y/o sus prórrogas y/o sus renovaciones y/o su cancelación como b) la constitución y/o modificación y/o reinscripción de la presente hipoteca y los de su cancelación en su oportunidad; serán soportados íntegramente por quien adeuda. TRIGÉSIMA PRIMERA: Mientras el Crédito que instrumenta el presente contrato no se encuentre íntegramente cancelado, el título de propiedad del inmueble hipotecado y el que corresponda a la presente garantía hipotecaria quedarán depositados en EL BANCO, personas cesionarias y/o quienes estas indiquen. LA PERSONA DEUDORA se obliga a no requerir la expedición de ulteriores testimonios de dicho título de propiedad hasta tanto la totalidad de las obligaciones emergentes del contrato que esta hipoteca garantiza no se encuentren totalmente canceladas. TRIGÉSIMA SEGUNDA: [\[EN CASO DE MATRIMONIO –salvo que ambos sean personas deudoras e hipotecantes- EL SIGUIENTE TEXTO\]](#) PRESENTE en este acto desde su comienzo [\[apellido y nombres y documento identificador de cónyuge\]](#), habiendo contraído matrimonio en [\[.....\]](#) nupcias con LA PERSONA DEUDORA, mayor de edad, hábil, doy fe y dice: Que toma conocimiento de las condiciones del crédito hipotecario formalizado mediante la presente escritura por su cónyuge por lo que las acepta expresamente y OTORGA SU ASENTIMIENTO (arts. 456 y 470 del Cód. Civil y Com.) para con la deuda que contrae su cónyuge en los términos que anteceden, la constitución del gravamen y su reinscripción si correspondiere, como así también para con todos los términos en que se celebra el presente contrato. [\[EN CASO DE UNION CONVIVENCIAL –salvo que ambos sean personas deudoras e hipotecantes- EL SIGUIENTE TEXTO\]](#) PRESENTE en este acto desde su comienzo [\[apellido y nombres y documento identificador del conviviente\]](#), conviviente de LA PERSONA DEUDORA, mayor de edad, hábil, doy fe y dice: Que toma conocimiento de las condiciones del crédito hipotecario formalizado mediante la presente escritura por su

conviviente por lo que las acepta expresamente y OTORGA SU ASENTIMIENTO (arts. 522 del Cód. Civil y Com.) para con la deuda que contrae su conviviente en los términos que anteceden, la constitución del gravamen y su reinscripción si correspondiere, como así también para con todos los términos en que se celebra el presente contrato. TRIGÉSIMA TERCERA: A todos los efectos del presente contrato de crédito con garantía hipotecaria, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de [...], renunciando a todo otro fuero o jurisdicción que les pudiera corresponder, incluso la jurisdicción federal, y a tal efecto constituyen domicilios especiales, LA PERSONA DEUDORA en [calle, número, ciudad, provincia] y EL BANCO en [calle, número, ciudad, provincia], donde se tendrán por válidas todas la notificaciones, citaciones, intimaciones, emplazamientos y demás comunicaciones judiciales y extrajudiciales que en su mérito se practiquen. El domicilio especial constituido por LA PERSONA DEUDORA subsistirá hasta la total cancelación de la obligación y no podrá ser cambiado por otro, y su modificación solo será oponible a la otra parte si mediare una notificación fehaciente con cinco días hábiles de antelación al BANCO. El hecho de que este dirigiera o contestase correspondencia a cualquier otro domicilio o residencia de LA PERSONA DEUDORA, no implicará ningún consentimiento de la constitución de un nuevo domicilio especial. EN ESTE ACTO, quien representa al BANCO Sr. [representante del BLP que firme la escritura] acepta expresamente la hipoteca constituida en garantía del préstamo acordada. LEÍADA Y RATIFICADA en su contenido, firman las personas comparecientes por ante mí, doy fe.-----

CFT (%)	CFT SIN IMPUESTO (%)
[...]	[...]

Declaro que, con anterioridad a la suscripción del presente, he recibido en plena conformidad un resumen de los presentes Términos y Condiciones en el cual pude visualizar y conocer de antemano las cláusulas más relevantes.-

Usted puede consultar el "Régimen de Transparencia" elaborado por el Banco Central de la República Argentina sobre la base de la información proporcionada por los sujetos obligados a fin de comparar los costos, características y requisitos de los productos y servicios financieros, ingresando a [http://www.bcra.gob.ar/BCRAyVos/Regimen\\_de\\_transparencia.asp](http://www.bcra.gob.ar/BCRAyVos/Regimen_de_transparencia.asp). Asimismo, cuenta con el derecho de solicitar la apertura de la "Caja de ahorros" en pesos con las prestaciones previstas en el punto 1.8 de las normas sobre "Depósitos de ahorro, cuenta sueldo y especiales" dispuestas por el Banco Central de la República Argentina, las cuales serán gratuitas.

**“Sobre el uso del lenguaje no binario en las comunicaciones del BLP”**

El uso de un lenguaje que no discrimine y que permita visibilizar todas las identidades de género es un compromiso institucional del Banco de La Pampa. A su vez quienes hemos realizado esta publicación reconocemos la influencia del lenguaje sobre las ideas, los sentimientos, los modos de pensar y los esquemas de valoración. En este documento se ha procurado evitar el lenguaje sexista y binario adoptando la estrategia denominada “Lenguaje No Binario Indirecto”. Se aclara que se mantuvieron las formas de escritura originales de los textos citados o referidos. Esta revisión respeta los lineamientos de la Resolución N° 308/2020 del BCRA y Guía de Lenguaje No Binario para las comunicaciones del Banco de La Pampa SEM.

**Última revisión/redacción de este documento en lenguaje no binario indirecto: 09 de agosto de 2022.**

## TEXTO RELACIONADO

<sup>1</sup> Depósitos e inversiones a plazo. Efectivo mínimo. Colocación de títulos valores de deuda y obtención de líneas de crédito del exterior. Política de crédito. Adecuaciones. 6. Sustituir la Sección 6. de las normas sobre "Política de crédito" por lo siguiente: "Sección 6. Préstamos de Unidades de Valor Adquisitivo y de Unidades de Vivienda. 6.1. Préstamos de Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por "CER" - Ley 25.827 ("UVA"). 6.1.1. Las operaciones de financiación de Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por Coeficiente de Estabilización de Referencia "CER" - Ley 25.827 ("UVA") estarán sujetas a las siguientes condiciones: 6.1.1.1. Préstamos interfinancieros. Tasa de interés: la convenida libremente entre las partes, que se calculará sobre el equivalente en pesos que surja de aplicar lo previsto en el punto 6.1.2. 6.1.1.2. Préstamos para la cartera comercial. Plazo mínimo: un año. Tasa de interés: la convenida libremente entre las partes, que se calculará sobre el equivalente que surja de aplicar lo previsto en el punto 6.1.2. 6.1.1.3. Préstamos de cartera de consumo o vivienda y préstamos comerciales asimilables a cartera de consumo o vivienda. Plazo mínimo: un año. Tasa de interés: la convenida libremente entre las partes, que se calculará sobre el equivalente que surja de aplicar lo previsto en el punto 6.1.2. Sistemas de amortización: francés (cuotas constantes) o alemán (cuotas decrecientes). En ambos casos, las cuotas deberán tener frecuencia mensual. Las entidades deberán dar al cliente la opción de extender el número de cuotas originalmente previstas cuando el importe de la cuota a pagar supere en 10 % el valor de la cuota que resultaría de haber aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el Coeficiente de Variación de Salarios ("CVS") desde su desembolso. En esa circunstancia, que deberá ser notificada al cliente - por medios electrónicos cuando sea posible- y ante su solicitud expresa de ejercer tal opción, la entidad financiera deberá extender en hasta 25 % el plazo originalmente previsto para el préstamo. En el correspondiente legajo deberá quedar constancia de la aceptación o no de esta opción por parte del cliente así como que ha tomado conocimiento de las tasas de interés aplicables en cada caso, al momento del otorgamiento del crédito. De ser aceptada la opción, deberá incluirse la correspondiente cláusula en el contrato. Al momento del otorgamiento de financiaciones a personas humanas, se deberá tener especial atención a la relación cuota/ingreso de manera de que el deudor pueda afrontar posibles incrementos en el importe de las cuotas sin afectar su capacidad de pago, teniendo en cuenta que sus ingresos pueden no seguir la evolución de la Unidad de Valor Adquisitivo actualizable por "CER" ("UVA") ni la del "CVS". 6.1.2. Unidad de Valor Adquisitivo "UVA". Los saldos adeudados -que se actualizarán mediante la aplicación del "CER" - se expresarán en cantidad de Unidades de Valor Adquisitivo "UVA", siendo el valor de cada Unidad de Valor Adquisitivo "UVA" al momento de su desembolso el que surja de la siguiente expresión:  $\$ 14,05 \times ("CER"_{tc-1} / "CER"_{t0})$  Donde: "CER" t0: índice del 31.3.16. "CER" tc-1: índice del día hábil bancario anterior a la fecha del desembolso de la operación. El importe de capital a reembolsar será el equivalente en pesos de la cantidad de "UVA" adeudada al momento de cada uno de los vencimientos, calculado al valor de la "UVA" de la fecha en la que se haga efectivo el pago. Los intereses a pagar se computarán sobre el capital en pesos adeudado al momento del vencimiento de cada servicio financiero, calculado conforme a lo señalado en el párrafo precedente. 6.2. Préstamos de Unidades de Vivienda actualizables por el "ICC" - Ley 27.271 ("UVI"). 6.2.1. Las operaciones de financiación de Unidades de Vivienda actualizables por el índice del costo de construcción ("ICC") - Ley 27.271 ("UVI") estarán sujetas a las siguientes condiciones: 6.2.1.1. Destino: préstamos hipotecarios. 6.2.1.2. Tasa de interés: la convenida libremente entre las partes, que se calculará sobre el equivalente que surja de aplicar lo previsto en el punto 6.2.2. 6.2.1.3. Sistemas de amortización: francés (cuotas constantes) o alemán (cuotas decrecientes). En ambos casos, las cuotas deberán tener frecuencia mensual. 6.2.1.4. Las entidades deberán dar al cliente la opción de extender el número de cuotas originalmente previstas cuando el importe de la cuota a pagar supere en 10 % el valor de la cuota que hubiere resultado de haberse aplicado a ese préstamo un ajuste de capital por el "CVS" desde su desembolso. En esa circunstancia, que deberá ser notificada al cliente -por medios electrónicos cuando sea posible- y ante su solicitud expresa de ejercer tal opción, la entidad financiera deberá extender el plazo originalmente previsto para el préstamo, observando que por dicha extensión de plazo la cuota no supere el 30 % de los ingresos computables. En el correspondiente legajo deberá quedar constancia de la aceptación o no de esta opción por parte del cliente así como que ha tomado conocimiento de las tasas de interés aplicables en cada caso, al momento del otorgamiento del crédito. De ser aceptada la opción, deberá incluirse la correspondiente cláusula en el contrato. 6.2.1.5. Al momento del otorgamiento de financiaciones a personas humanas, se deberá tener especial atención a la relación cuota/ingreso de manera de que el deudor pueda afrontar posibles incrementos en el importe de las cuotas sin afectar su capacidad de pago, teniendo en cuenta que sus ingresos pueden no seguir la evolución de la Unidad de Vivienda actualizable por "ICC" ("UVI") ni la del "CVS". 6.2.2. Unidad de Vivienda "UVI". Los saldos adeudados -que

se actualizarán mediante la aplicación del índice del costo de la construcción para el Gran Buenos Aires que publica el INDEC para vivienda unifamiliar modelo 6 ("ICC") - se expresarán en cantidades de Unidades de Vivienda "UVI", siendo el valor de cada "UVI" al momento de su desembolso el que surja de la siguiente expresión:  $\$ 14,05 \times ("CAICC"_{tc-1} / "CAICC"_{t0})$  Donde:  $\$ 14,05$ : costo de construcción de un milésimo de metro cuadrado de vivienda al 31.3.16 -obtenido a partir del promedio simple para la Ciudad Autónoma de Buenos Aires y las ciudades de Córdoba, Rosario, Salta y zona del Litoral (Paraná y Santa Fe) del último dato disponible del costo de construcción de viviendas de distinto tipo-. "CAICC" t0: coeficiente de ajuste por el índice del costo de la construcción para el Gran Buenos Aires ("ICC") que publica el INDEC para vivienda unifamiliar modelo 6, del 31.3.16. "CAICC" tc-1: coeficiente de ajuste por el "ICC", del día hábil bancario anterior a la fecha de constitución de la imposición. El importe de capital a reembolsar será el equivalente en pesos de la cantidad de "UVI" adeudadas al momento de cada uno de los vencimientos, calculado al valor de la "UVI" de la fecha en la que se haga efectivo el pago. Los intereses a pagar se computarán sobre el capital en pesos adeudado al momento del vencimiento de cada servicio financiero, calculado conforme a lo señalado en el párrafo precedente.

6.3. Publicación de las Unidades de Vivienda. El Banco Central de la República Argentina publicará periódicamente el valor diario en pesos de las "UVA" y "UVI".

<sup>2</sup> Se deja a disposición de la persona DEUDORA copia de la normativa y procedimientos del Banco referidos a Préstamos Hipotecarios UVA.

---