



Provincia de La Pampa
Instituto Provincial Autárquico de Vivienda

ESCRITURA NUMERO- MUTUO: INSTITUTO PROVINCIAL
AUTARQUICO DE VIVIENDA a favor de..... e
HIPOTECA: a favor del INSTITUTO PROVINCIAL AUTARQUICO
DE VIVIENDA - En la Ciudad de Santa Rosa, Provincia de La Pampa, a
los..... días del mes de..... del año dos
mil, ante mí, el/la Escribano/a autorizante, Titular del Registro
Notarial Número, del Departamento, La
Pampa. **COMPARECEN:** Por una parte, el/la
señor/a del **INSTITUTO
PROVINCIAL AUTARQUICO DE VIVIENDA** de esta Provincia,,
argentino/a, de estado civil, Documento Nacional de Identidad
Nº....., domiciliado/a en, de la
ciudad/localidad de de Provincia de La Pampa, quien declara
bajo juramento estar comprendido/a en la nómina de personas expuestas
políticamente de conformidad al artículo 1º de la Resolución Nº 52/2012 de la
Unidad de Información Financiera y por la otra parte, el/la señor/a,
argentino/a, nacido/a el, Documento Nacional de Identidad
Nº (C.U.I.L. Nº.....), de estado civil,
domiciliado/a en calle..... de- Los
comparecientes son personas mayores de edad, hábiles y de mi conocimiento,
doy fe.- **INTERVIENEN:** El Señor lo hace por
sí, en ejercicio de su propio derecho, mientras que el/la
Señor/a , lo hace en nombre y representación y
ejerciendo el cargo dedel
INSTITUTO PROVINCIAL AUTARQUICO DE VIVIENDA, (C.U.I.T. Nº 30-
99927448-6), creado por Ley Provincial Nº 816, reglamentada por el Decreto
Acuerdo Nº 824/1984, con domicilio legal en Avenida Argentino Valle Nº 665



[Firma manuscrita]

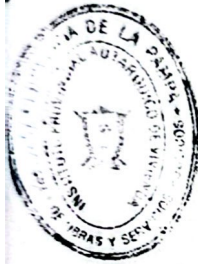


Provincia de La Pampa

Instituto Provincial Autárquico de Vivienda

de la Ciudad de Santa Rosa, Capital de la Provincia de La Pampa, acreditando su investidura y facultades para este acto con el Decreto N°/.. del Poder Ejecutivo Provincial, de fecha, por el que se la designa en el cargo que invoca, y Resolución N°del Instituto Provincial Autárquico de Vivienda, de fecha de de 20...., por la cual se la faculta para el presente otorgamiento.- Documentación que en sus originales he tenido a la vista, doy fe y en fotocopias certificadas agrego a la presente.- Los comparecientes justifican su identidad con la exhibición de documentos individualizados, que en reproducciones certificadas agrego a la presente, de conformidad con el inciso a) del artículo 306 del Código Civil y Comercial de la Nación; excepto la representante del instituto, a la cual conozco en los términos del inciso b) del artículo relacionado. y el/la Señor/a(funcionario)..... en el carácter invocado y acreditando y dando cumplimiento a lo dispuesto en la Resolución N.º del INSTITUTO PROVINCIAL AUTARQUICO DE VIVIENDA, de fecha, dictada en el expediente N.º, **DICE:** Que el **INSTITUTO PROVINCIAL AUTARQUICO DE VIVIENDA**, en adelante **"EL ACREEDOR"**, en el marco de la **"PROGRAMA DE CREDITO PARA LA VIVIENDA PROPIA LLEGAR A CASA"**- (aprobada por Decreto N° 922/25 del Poder Ejecutivo Provincial, ha decidido otorgar a, tomador del crédito, en adelante **"EL DEUDOR"**, un Préstamo con Garantía Hipotecaria, destinado a la construcción de su vivienda familiar, única, propia y de ocupación permanente.- En consecuencia los comparecientes resuelven celebrar el siguiente Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria, sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

I.- CONTRATO DE MUTUO.- 1.-1) OBJETO-MONTO-DESEMBOLSOS-DESTINO DEL CREDITO: **"EL ACREEDOR"**, otorga a **"EL DEUDOR"**, que acepta de conformidad en préstamo, la cantidad de UVIS (Unidad de





Provincia de La Pampa

Instituto Provincial Autárquico de Vivienda

Vivienda), que a la fecharepresenta la cantidad de
PESOS (\$-) de acuerdo a
cotización del Banco Central de la República Argentina, importe que será
entregado a "EL DEUDOR", en CINCO (5) cuotas equivalentes al TREINTA
POR CIENTO (30%), VEINTICINCO POR CIENTO (25%), VEINTICINCO
POR CIENTO (25%), DIEZ POR CIENTO (10%) y DIEZ POR CIENTO (10%)
del monto del crédito otorgado, respectivamente, conforme al avance de la obra y
al cronograma de desembolsos aprobado por el INSTITUTO PROVINCIAL
AUTARQUICO DE VIVIENDA, todo ello según las condiciones que resultan
del Reglamento del Programa de Crédito para la Vivienda Propia Llegar a Casa y
del Expediente N° 2785/2025, a las que se remite el presente acuerdo como parte
integrante del mismo, y que "EL DEUDOR" declara conocer y aceptar de
conformidad.- Los desembolsos se efectivizarán previa presentación de la
medición y certificación de obra acordes a los porcentajes de avance fijados en el
citado Reglamento y a tal efecto se conviene que "EL ACREEDOR" podrá
realizar todas las auditorías técnicas que crea convenientes y necesarias para
verificar el fiel cumplimiento de todos los requisitos que exige la Operatoria.-
"El DEUDOR", recibirá el Préstamo mediante **Depósito en la Cuenta.....**
N°de..... El monto total comprende el **Primer**
Desembolso del TREINTA POR CIENTO (30%) del préstamo otorgado luego
de suscripta la hipoteca a favor del Instituto Provincial Autárquico de Vivienda y
de acreditada la conexión de energía eléctrica y la presentación de planos en el
municipio; **Segundo Desembolso** del VEINTICINCO POR CIENTO (25%)
con el VEINTICINCO POR CIENTO (25%) de avance de obra, **Tercer**
Desembolso del VEINTICINCO POR CIENTO (25%) con el CINCUENTA
POR CIENTO (50%) de avance de obra, **Cuarto Desembolso** del DIEZ POR
CIENTO (10%) con el SETENTA y CINCO POR CIENTO (75%) de avance de
obra, **Quinto Desembolso** del DIEZ (10%) con el NOVENTA POR CIENTO



2



Provincia de La Pampa

Instituto Provincial Autárquico de Vivienda

(90%) de avance de obra.- Para la liquidación de estas cuotas, "EL DEUDOR" deberá aportar certificación de los trabajos suscripta por el profesional actuante y el titular del préstamo. El extracto de dicha cuenta, que acredita el depósito de los fondos desembolsados, servirá en todos los casos de suficiente constancia de efectivización de cada desembolso y recibo del importe de los mismos por parte de "EL DEUDOR". El préstamo será destinado a la construcción de la vivienda única, propia y de ocupación permanente de "EL DEUDOR" y su grupo familiar que en este acto se hipoteca.- "EL DEUDOR" declara bajo juramento: a) que posee la capacidad legal, patrimonial, económica y financiera requerida por la normativa que regula el crédito, como así conoce todas y cada una de las disposiciones y normas del Banco Central de la República (BCRA) relativo 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 es a estrenar; c) que el monto del crédito no supere el CIENTO POR CIENTO 100% del valor total de la obra; d) que dispone de ingresos mensuales permanentes y suficientes que aseguran el reintegro del crédito en los plazos y condiciones pactadas; e) que acepta expresamente las verificaciones que realizará EL ACREEDOR y que en caso de comprobarse la falta de veracidad, falseamiento u ocultamiento total o parcial de la información suministrada, facultará a EL ACREEDOR a iniciar sin interpelación alguna, juicio de ejecución hipotecaria. Las personas intervinientes bajo la denominación común de DEUDOR asumen responsabilidad solidaria frente a todos los efectos de este contrato; f) que conoce los términos del Programa y los costos que oportunamente le fueran informados mediante la "Solicitud de crédito", que declara haber suscripto de conformidad.- I -2) PLAZO: "EL DEUDOR" se obliga a restituir el préstamo recibido en un plazo de DIEZ (10) años (conforme punto SEPTIMO del Reglamento del Plan de Crédito – Resol. 531/25), pudiendo tal plazo ser modificado en caso de que "EL ACREEDOR" y "EL DEUDOR" así lo



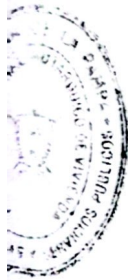


Provincia de La Pampa

Instituto Provincial Autárquico de Vivienda

convinieren en forma documentada. I.- 3) FORMA DE AMORTIZACIÓN DEL

CAPITAL: "EL DEUDOR" se obliga a restituir el importe prestado y capital desembolsado en CIENTO VEINTE (120) cuotas mensuales y consecutivas, con vencimiento el día CINCO (5) de cada mes, o el siguiente día hábil bancario en su caso.- La primera cuota vencerá a los CINCO (5) días del mes TRECE (13) o en su caso el siguiente día hábil bancario, contados a partir de la fecha del Primer Desembolso o TREINTA (30) días de finalizar la obra, lo que ocurra primero.- La cantidad de cuotas fijadas en la presente cláusula variará en caso de ser modificado el plazo del presente Contrato de Mutuo conforme se establece en la cláusula I.-2), determinándose el número de aquellas en el documento que en su caso sea suscripto entre "EL ACREEDOR" y "EL DEUDOR".- "EL DEUDOR" podrá cancelar el saldo deudor en forma anticipada cuando lo requiera, previo estudio y autorización por parte de "EL ACREEDOR", estando a su exclusivo cargo tramitar el levantamiento de la hipoteca.- Asimismo, podrán efectuar pagos anticipados de cuotas de amortización del crédito, las cuales se descontarán desde la última cuota del plan establecido. Para la determinación de la cuota, deberá adicionarse al capital el pago del seguro de vida, seguro de incendio y así como los impuestos que correspondan. Todas las sumas de dinero pagaderas por el DEUDOR 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 ACREEDOR (luego de tomar en cuenta tal retención o deducción) sean iguales a los montos que el ACREEDOR hubiera recibido de no haberse requerido la retención o deducción de dichos impuestos o derechos. I.-4) FORMA DE PAGO: Se pacta como forma de pago el débito automático, quedando "EL ACREEDOR"





Provincia de La Pampa

Instituto Provincial Autárquico de Vivienda

expresamente facultado a debitar, previa conversión a la moneda pactada, si correspondiere, todo importe adeudado, impuestos, cargos, comisiones o cualquier otro importe cuyo pago o reembolso esté a cargo del DEUDOR, en las Cuentas Corrientes o Cajas de Ahorro, inclusive en las Cajas de Ahorros Salario, u otras cuentas de titularidad de "EL DEUDOR".- En el caso de que por algún motivo cerrara dicha Cuenta o careciera de fondos suficientes, "EL DEUDOR" deberá indicar inmediatamente a "EL ACREEDOR" la nueva Caja de Ahorro o Cuenta Corriente de la que se hará el descuento automático.- De no existir ésta, los depósitos de los reintegros se harán en la Cuenta Corriente que indique "EL ACREEDOR", debiendo el beneficiario del préstamo presentar copia del comprobante de depósito.- Los débitos no importarán novación, por lo que se mantendrán vigentes las garantías existentes incluyendo la hipoteca que por la presente se constituye, para lo cual el ACREEDOR hace reserva en un todo de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 940 del Código Civil y Comercial de la Nación.- I.- 5) Moneda de pago. Todos los pagos estipulados deberán efectuarse en PESOS.- I.- 6) SEGUROS: i) Seguro de Vida: Para cubrir el riesgo de muerte de "El DEUDOR", éste presta conformidad y mandato irrevocable para ser incorporado como asegurado a la póliza de Seguro Colectivo de Vida en la Compañía de Seguros debidamente autorizada para operar en el ramo que en su caso designe el "EL ACREEDOR". A tal efecto "EL DEUDOR" autoriza a "EL ACREEDOR" a efectuar los actos necesarios y se obliga a cumplir con los actos personales que se requieran para dicha contratación y sus renovaciones. Cuando existiere más de un deudor, los mismos serán asegurados en forma proporcional. El seguro cubrirá el saldo de deuda del Crédito a la fecha de fallecimiento del Deudor. La edad máxima de ingreso a la cobertura es de SESENTA Y CINCO (65) años y la edad máxima de permanencia para cubrir el riesgo de muerte es de SETENTA Y CINCO (75) años. La cobertura se mantendrá hasta la hora 24:00 del TREINTA Y UNO (31) de diciembre del año en que asegurado cumpliere la



7



Provincia de La Pampa

Instituto Provincial Autárquico de Vivienda



edad máxima de permanencia. Será a cargo del DEUDOR el precio total de dicho seguro, que deberá abonar junto con las cuotas del Préstamo. El DEUDOR autoriza y otorga poder especial irrevocable al ACREEDOR, o a quien en dicha calidad suceda al mismo por indicación fehaciente y por cuenta del ACREEDOR en los términos del artículo 1330 del Código Civil y Comercial de la Nación, para efectuar los actos necesarios y se obliga 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 (30) días antes de su vencimiento. La falta de pago del precio del seguro en la oportunidad convenida o el no cumplimiento de los requisitos exigidos por la compañía aseguradora para la vigencia del seguro, hará incurrir al DEUDOR en mora de pleno derecho, y serán de aplicación las cláusulas de incumplimiento. EL ACREEDOR podrá contratar un seguro de desempleo a beneficio del DEUDOR y a cargo del mismo, a cuyos efectos el DEUDOR autoriza y otorga al ACREEDOR poder especial irrevocable en los términos del artículo 1330 del Código Civil y Comercial de la Nación. ii) Seguro de Incendio: Para cubrir el riesgo de incendio y/o todo otro riesgo asegurable, El DEUDOR presta conformidad y mandato irrevocable al ACREEDOR a fin de incluir el inmueble afectado a la garantía del Crédito, en la póliza de Seguro Colectivo de Incendio que designe el acreedor, con vigencia mensual y de renovación automática durante toda la vigencia del contrato y hasta tanto EL DEUDOR cancele todas las obligaciones a su cargo.- El DEUDOR autoriza y otorga poder especial irrevocable al ACREEDOR, o a quien en dicha calidad suceda al mismo por indicación fehaciente y por cuenta del ACREEDOR en los términos del artículo 1330 del Código Civil y Comercial de la Nación, para efectuar los actos necesarios y se obliga a cumplir con los actos personales que se requieran para la contratación del seguro y sus renovaciones, las cuales el DEUDOR se compromete a llevar a cabo TREINTA (30) días antes de su vencimiento. La falta de pago del precio del seguro en la oportunidad convenida



Provincia de La Pampa

Instituto Provincial Autárquico de Vivienda

o el no cumplimiento de los requisitos exigidos por la compañía aseguradora para la vigencia del seguro, hará incurrir al DEUDOR en mora de pleno derecho, en cuyo caso podrá el ACREEDOR, 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 del DEUDOR, y c) contratar un nuevo seguro de conformidad con las pautas precedentemente expresadas.- I.- 8) CESION DEL CREDITO: "EL

ACREEDOR" podrá transferir el presente crédito hipotecario por cualquiera de los medios previstos en la Ley, especialmente los estipulados a través de los artículos 70 a 72 de la Ley N° 24.441, adquiriendo el/los cesionario/s los mismos beneficios y/o derechos y/o acciones de "EL ACREEDOR" bajo el presente Contrato.- I.- 7) GASTOS: todos los gastos, comisiones, honorarios o impuestos

actuales o futuros que graven las operaciones instrumentadas bajo el presente, incluyendo la constitución y cancelación de la garantía hipotecaria que se constituye por este acto, serán a cargo de "EL DEUDOR".- II.-

CONSTITUCION DE HIPOTECA: En garantía de pago del préstamo otorgado y del cumplimiento de las demás obligaciones que para "EL DEUDOR" emergen del Contrato de Mutuo precedente y de las que en especial se pacten como condiciones de la hipoteca siguiente, incluyendo las sumas correspondientes a la prima del seguro de vida, y sin perjuicio de responder con los demás bienes que

le pertenezcan, "EL DEUDOR", GRAVA CON DERECHO REAL DE HIPOTECA EN PRIMER GRADO DE PRIVILEGIO a favor del INSTITUTO PROVINCIAL AUTARQUICO DE VIVIENDA, el inmueble de su propiedad cuyas características se deslindarán de inmediato, con todas las mejoras que contiene y las que se introduzcan en el futuro.- INMUEBLE: El inmueble que se

hipoteca se encuentra ubicado en y se describe asi: una ubicada en.....



[Firma manuscrita]



Provincia de La Pampa

Instituto Provincial Autárquico de Vivienda

formada en parte del Lote Oficial Fracción

Sección, Departamento de esta Provincia de La

Pampa, cuya fracción es parte de....., se designa como

mide, una superficie de.....- Y, linda

NOMENCLATURA CATASTRAL: NUMERO DE

PARTIDA: VALUACION FISCAL: -

AÑO PESOS(\$) - VALUACIÓN

ESPECIAL AÑO PESOS(\$). La presente

hipoteca se constituye por el monto total de PESOS

(\$.....) que a la cotización del UVIS publicada por el BCRA del día .../.../...,

es de UVIS (Representan UVIS),

con mas 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" que así se registre.- Asimismo, de conformidad a lo

previsto en el artículo 2210 del citado Código, la hipoteca se constituye por el

plazo de TREINTA Y CINCO (35) años, solicitando el HIPOTECANTE que así

se registre, ello sin perjuicio de su oportuna reinscripción de acuerdo a lo pactado

en el presente instrumento.- Enterado el representante de "EL ACREEDOR" del

contenido de la presente hipoteca a favor del mismo, en su nombre manifiesta

conformidad y aceptación de la misma.- "EL DEUDOR" DECLARA BAJO

JURAMENTO: a) Que se encuentra en posesión del inmueble que hipoteca, y

que el mismo no tiene gravámenes, embargos, ni restricción alguna a su dominio,

que no reconoce Contratos de Locación, Comodatos, ni ningún derecho real; b)

Que no adeuda suma alguna en concepto de impuesto inmobiliario ni por

impuesto municipal y que no adeuda expensas, impuestos fiscales ni servicios de

ninguna naturaleza; c) Que no se encuentra inhibido para disponer de sus bienes;

d) Que tanto él como su grupo familiar conviviente disponen de ingresos

mensuales y suficientes que aseguran el reintegro del préstamo en los plazos y



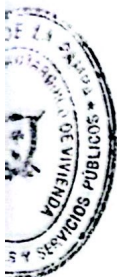
3



Provincia de La Pampa

Instituto Provincial Autárquico de Vivienda

condiciones pactadas; e) Que conoce los términos y gastos que oportunamente le fueran informados al otorgársele el préstamo.- La Hipoteca se registrará por las siguientes cláusulas y condiciones.- II.-1) OBLIGACIONES DE "EL DEUDOR": Mientras subsista la obligación hipotecaria, "EL DEUDOR" se obliga a: a) Llevar a cabo las obras a ejecutar sobre el inmueble afectado a la garantía hipotecaria dentro del plazo de obra estipulado y en un todo de acuerdo a los lineamientos del Programa de Crédito Para La Vivienda "Llegar a Casa".- b) Permitir a "EL ACREEDOR" realizar todas las auditorías técnicas que crea convenientes y necesarias para verificar el fiel cumplimiento de todos los requisitos que exige la Operatoria.- c) 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 ACREEDOR" queda facultado para visitar o inspeccionar el inmueble en cualquier momento.- d) Habitar la vivienda con el grupo familiar y destinarlo a casa habitación exclusivamente.- e) No gravar en segundo o ulteriores grados, arrendar, alquilar, ceder, transferir, hipotecar o celebrar contratos constitutivos de anticresis, servidumbre, uso, comodato, habitación, leasing u otros derechos que impliquen restricción sobre el bien gravado, ni permitir que un tercero ejerza derechos de retención sobre el inmueble, ni efectuar 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 ACREEDOR".- f) Mantener al día el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y servicios correspondientes al inmueble gravado, incluyendo los suministros de agua, gas, electricidad y servicio telefónico, así como las demás cargas de cualquier orden o naturaleza que graven o afecten al inmueble en el presente y en el futuro.- g) Suministrar a "EL ACREEDOR", cuando éste así lo requiera, la información y

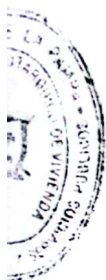




Provincia de La Pampa

Instituto Provincial Autárquico de Vivienda

documentación que acrediten la situación del inmueble, la situación económica-financiera de su grupo familiar y la autenticidad de las informaciones otorgadas en oportunidad de gestionar el otorgamiento del crédito. En particular, dentro de las CUARENTA Y OCHO (48) horas de haberse producido el hecho, "EL DEUDOR" deberá notificar a "EL ACREEDOR" de: h) todo cambio sobreviniente en su situación laboral, profesional y financiera que razonablemente afectaren las condiciones o informaciones sobre el DEUDOR que el ACREEDOR tuvo cuenta al momento de otorgar el crédito, i) cualquier garantía otorgada a terceros o cualquier destrucción o deterioro del inmueble. j) 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 y no modificar su destino de vivienda familiar.- La infracción por parte del DEUDOR 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. El ACREEDOR se reserva el derecho, mientras esté vigente esta hipoteca, de exigir al DEUDOR la exhibición de los recibos que acrediten el pago puntual de todas las obligaciones antes citadas, en cuyo caso el DEUDOR deberá presentarlos inmediatamente al ACREEDOR. El ACREEDOR podrá tomar a su cargo cuando lo considere conveniente la atención de dichas obligaciones, en cuyo caso podrá exigir al DEUDOR el depósito o reintegro de las cantidades de que se trate con más una compensación por gastos cuyo monto resultará de aplicar la tasa del crédito incrementada en un CINCUENTA POR CIENTO (50%) o la tasa máxima de intereses punitivos autorizada por el Banco Central de la República Argentina (B.C.R.A.), la que fuera mayor, que correrá desde que cada suma fue abonada por el ACREEDOR hasta el efectivo reintegro por parte del DEUDOR.- II.-2) MORA - INTERES PUNITIVO — CADUCIDAD DE PLAZOS: La falta de pago de alguna de las cuotas en la fecha

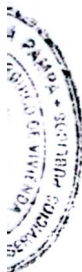




Provincia de La Pampa

Instituto Provincial Autárquico de Vivienda

estipulada, así como el incumplimiento de "EL DEUDOR" de cualquiera de las obligaciones contraídas por la presente escritura, lo hará incurrir en mora, la que se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpelación judicial o extrajudicial alguno.- Además de la falta de pago en tiempo y forma de las cuotas, son también supuestos de incumplimiento: a) la solicitud del 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 con parte o todos los acreedores del DEUDOR, y/o c) la falsedad de cualquiera de las declaraciones juradas presentadas por el DEUDOR para obtener el Crédito, y/o d) el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas, en especial, las asumidas al constituir la hipoteca que garantiza la misma, y/o e) la comprobación por el ACREEDOR 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 f) si el inmueble que por la presente se hipoteca sufriera deterioro de grado tal que no cubra satisfactoriamente las obligaciones del 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 del ACREEDOR en tal sentido.- En todos los casos de mora, el importe total adeudado en concepto de capital e intereses devengará, además del interés compensatorio pactado, un interés punitivo en base a la tasa establecida para el Programa por "EL ACREEDOR", no pudiendo superar la tasa de interés punitivo máxima que fije el Banco Central de la República Argentina- El incumplimiento de las obligaciones asumidas por "EL DEUDOR", en especial la falta de pago de TRES (3) cuotas consecutivas o alternadas, permitirá a "EL ACREEDOR" declarar la caducidad de todos los plazos acordados y, en consecuencia, a exigir la inmediata e íntegra devolución del capital adeudado con





Provincia de La Pampa

Instituto Provincial Autárquico de Vivienda

más los intereses compensatorios y punitivos pactados hasta la total devolución del capital adeudado con más las costas y costos que se originen, ejecutando la hipoteca que garantiza el mutuo. Se pacta expresamente que, en caso de mora, ambos intereses se capitalizarán en forma mensual.- II.-3) PROCEDIMIENTO DE EJECUCION: El incumplimiento por parte de "EL DEUDOR" de cualquiera de las obligaciones asumidas en los términos del presente Contrato de Mutuo Hipotecario, habilitará a "EL ACREEDOR" a iniciar en forma inmediata el trámite de ejecución, pudiendo "EL ACREEDOR", a su exclusivo criterio, optar por la vía de ejecución judicial o la de ejecución especial prevista en el Título V de la Ley N° 24.441, prestando "EL DEUDOR" expresa conformidad al efecto.- En todos los casos, "EL ACREEDOR" se reserva el derecho de proceder a la designación del Martillero que actuará en cada caso.- El ACREEDOR podrá solicitar la venta judicial del inmueble al contado o a plazos, en bloc o subdividido, y en la forma que lo crea más conveniente, por el martillero que él mismo designe, sirviendo de base para la venta el importe de capital adeudado con más un TREINTA POR CIENTO (30%) de dicho importe que las partes fijan expresamente como tasación especial. En caso de fracaso del primer remate, se llevará a cabo media hora después un nuevo remate sin base, adjudicándose el inmueble al mejor postor. Queda expresamente pactado que en caso de resultar el ACREEDOR 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 con motivo del incumplimiento quedan a su exclusivo cargo. Los montos adeudados por este concepto devengarán intereses desde la fecha de su erogación, a la tasa que rija en el Banco de la Nación Argentina para operaciones de descuento a TREINTA (30) días, incrementada en un CINCUENTA POR CIENTO (50%). Estos intereses se capitalizarán cada TREINTA (30) días corridos. Dentro de los



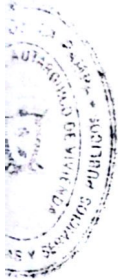
2



Provincia de La Pampa

Instituto Provincial Autárquico de Vivienda

DIEZ (10) días de dictada la sentencia de trance y remate, el DEUDOR deberá desocupar el inmueble, facultando el DEUDOR y el HIPOTECANTE al ACREEDOR a solicitar el desalojo y desahucio del inmueble por la fuerza pública a costa del DEUDOR. II.-4) Reinscripción de la Hipoteca: La parte deudora autoriza al acreedor a reinscribir la presente hipoteca cuantas veces éste lo considere necesario, mientras no hubiere cancelado totalmente el capital, los intereses y demás accesorios del préstamo. Los gastos y honorarios correspondientes a dicha renovación y reinscripción estarán a cargo del DEUDOR, pudiendo el ACREEDOR exigir al DEUDOR el depósito de las sumas que deban abonarse. II.-5) Poder especial irrevocable. El DEUDOR confieren al ACREEDOR, PODER ESPECIAL IRREVOCABLE en los términos del artículo 1330 y concordantes del Código Civil y Comercial de la Nación, hasta la cancelación total de las obligaciones derivadas de la misma, para que, en su nombre y representación, (1) renueve y reinscriba la hipoteca constituida en garantía de la Obligación Hipotecaria cuantas veces fuere necesario; y (2) suscriba todo otro documento que fuere menester a fin de mantener debidamente garantizado el Crédito y sus accesorios. II.-6) Expropiación. En el caso de expropiación total o parcial del inmueble que por la presente se hipoteca, por parte de cualquier autoridad nacional, provincial o municipal de conformidad con las leyes y reglamentaciones aplicables, la indemnización debida al DEUDOR queda por la presente irrevocablemente cedida a favor del ACREEDOR, otorgando por la presente el DEUDOR a favor del ACREEDOR un poder irrevocable en los términos del artículo 1330 del Código Civil y Comercial de la Nación, que subsistirá mientras el DEUDOR no cancele la totalidad de sus obligaciones, para que notifique ante quién corresponda la mencionada cesión, pudiéndose sustituir el poder en favor de quién resulte en el futuro acreedor del crédito. En el caso de expropiación total o expropiación parcial cuyo resultado sea la disminución del valor del inmueble en

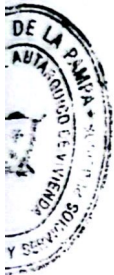




Provincia de La Pampa

Instituto Provincial Autárquico de Vivienda

grado tal que, al sólo criterio del ACREEDOR, no cubra satisfactoriamente las obligaciones del DEUDOR, la indemnización será aplicada de inmediato por el ACREEDOR en primer lugar al pago del saldo total del capital adeudado y a cualquier otra suma adeudada a la fecha del pago de dicha indemnización por cualquier otro concepto; el remanente, de existir, será entregado al DEUDOR. En cualquier otro caso de expropiación parcial, la indemnización será mantenida por el ACREEDOR como garantía de las obligaciones del DEUDOR y será aplicada por el ACREEDOR al pago de las sumas adeudadas. Queda expresamente establecido que el DEUDOR solo podrá aceptar la indemnización que ofrezca pagar la autoridad que dispone la expropiación con el previo consentimiento del ACREEDOR, 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 y cualquier otra suma adeudada 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 del ACREEDOR, no cubra satisfactoriamente las obligaciones del DEUDOR.- II.-7) Derechos del ACREEDOR. Si en cualquier momento durante la vigencia del contrato y hasta tanto "EL DEUDOR" no hubiere cancelado totalmente el capital, los intereses y demás accesorios del préstamo, se iniciara una acción legal como consecuencia de la cual los derechos del ACREEDOR sobre el inmueble en virtud de la garantía hipotecaria que por la presente se constituye se pudieran ver significativamente afectados, el ACREEDOR 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 hipoteca que se constituye por el presente, 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



4



Provincia de La Pampa

Instituto Provincial Autárquico de Vivienda

mencionadas, el DEUDOR por la presente confiere al ACREEDOR, PODER ESPECIAL IRREVOCABLE en los términos del artículo 1330 del Código Civil y Comercial de la Nación, que subsistirá mientras el DEUDOR no cancele la totalidad de sus obligaciones, pudiéndose sustituir dicho poder a favor de quién resulte en el futuro acreedor. Los importes que sean desembolsados por el ACREEDOR como consecuencia de lo dispuesto en la presente cláusula deberán ser reintegrados de inmediato por el DEUDOR al ACREEDOR al solo requerimiento de este último y mientras tanto devengarán intereses compensatorios de conformidad con lo establecido en el presente instrumento.-



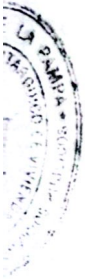
II.-8) LETRAS HIPOTECARIAS: "EL DEUDOR" se obliga al otorgamiento de Letras Hipotecarias en los términos del Título III de la Ley N° 24.441 y sus Decretos Reglamentarios 780/95 y 1389/98, si "EL ACREEDOR" así lo requiere.- A tal fin, "EL ACREEDOR" podrá, en cualquier momento intimar a "EL DEUDOR" a que en un plazo no mayor de CINCO (5) días hábiles de recibida la notificación concurra a suscribir las Letras Hipotecarias que instrumenten el saldo adeudado a su momento, sea bajo la forma caratular o escritural y a suscribir la escritura pública modificatoria de la presente y todo otro documento que sea necesario para concluir satisfactoriamente a criterio de "EL ACREEDOR" la emisión de Letras Hipotecarias, por ante el Escribano que "EL ACREEDOR" designe, siendo todos los gastos que se deriven de dichos actos a cargo de "EL DEUDOR", por cuanto la presente es condición esencial para el otorgamiento del crédito.- "EL DEUDOR", y en su caso el Hipotecante, si fuere persona distinta de "EL DEUDOR" aceptan la reserva formulada por "EL ACREEDOR" en los términos del artículo 940 del Código Civil y Comercial de manera tal que en caso de emitirse Letras Hipotecarias, la hipoteca subsistirá en todos sus términos, para garantizar las obligaciones derivadas de las Letras Hipotecarias.- La Hipotecante en su caso, se obliga expresamente a avalar, a requerimiento de "EL ACREEDOR", las Letras Hipotecarias que se emitan



Provincia de La Pampa

Instituto Provincial Autárquico de Vivienda

conforme a lo pactado en esta Cláusula.- En caso de incumplimiento por parte de "EL DEUDOR" o de la Hipotecante de las obligaciones y compromisos asumidos en esta Cláusula, "EL ACREEDOR" podrá decretar la caducidad de los plazos y solicitar el pago total de la deuda, ejecutando la Hipoteca que garantiza el Crédito.- II.-9) CANCELACIONES ANTICIPADAS. En la presente operación, el plazo se presume establecido en beneficio de ambas partes, dejando a salvo la facultad del DEUDOR de cancelar el Crédito anticipadamente, en cualquier momento, abonando la totalidad de la deuda incluyendo los intereses devengados hasta la fecha de la cancelación total anticipada. El importe de la precancelación parcial de capital se imputará a las cuotas del Crédito con vencimiento más lejano, reduciéndose consecuentemente el plazo del mismo. En el caso de cancelaciones totales que se hicieren efectivas antes de que hubiere transcurrido la cuarta parte del plazo total estipulado y en los casos en que se realicen cancelaciones parciales. Asimismo, el DEUDOR deberá hacerse cargo de todos los gastos y costos. inclusive -aunque no limitado a- los impositivos, que cualquier cancelación anticipada originare. A los efectos del ejercicio de esta opción el DEUDOR deberá comunicar al ACREEDOR su decisión de cancelar en forma anticipada de manera fehaciente (decisión que, una vez comunicada, será irrevocable) con una antelación no menor a TRES (3) días de la fecha en que se realizará el pago.- II.-10) NOVACIÓN. En caso de modificaciones relativas a aumentos o disminuciones de capital, prórroga del plazo, renovación del Crédito en la letra, o diferimiento del pago o por cualquier otro motivo no se producirá novación y se conservará con todos sus efectos el origen del Crédito, y la antigüedad de la obligación del DEUDOR, manteniendo vigentes todas las garantías constituidas. Expresamente se conviene que ante la novación del crédito hipotecario otorgado de conformidad a la cláusula I, operada en virtud de la creación de la LETRA de conformidad con los términos de la cláusula II.-8), subsistirá plenamente el derecho real de hipoteca incorporado a la LETRA en



9



Provincia de La Pampa

Instituto Provincial Autárquico de Vivienda

garantía del cumplimiento de la totalidad de las obligaciones del DEUDOR que emergen del presente, de conformidad con lo previsto en el artículo 44 de la Ley 24.441. A todo evento el ACREEDOR formula la reserva de subsistencia de la garantía hipotecaria constituida en el capítulo precedente (artículo 940 del Código Civil y Comercial de la Nación). II.-11) GASTOS: Todos los cargos, comisiones, honorarios o impuestos actuales o futuros que graven las operaciones instrumentadas bajo la presente, incluyendo la constitución, liberación y eventual reinscripción de la garantía hipotecaria y la emisión, inscripción y cancelación de la LETRA que se constituya en su caso, como los gastos y honorarios profesionales derivados de la cancelación de esta hipoteca, correrán totalmente a cargo de "EL DEUDOR".- La cancelación se otorgará ante el Escribano que designe "EL DEUDOR".- También correrán por cuenta de "EL DEUDOR" los impuestos creados o a crearse que gravaren el capital o los intereses de esta operación. La cancelación se otorgará en la forma que establezca el ACREEDOR, por ante el escribano que designe EL DEUDOR. También correrán por cuenta del DEUDOR los impuestos creados o a crearse que gravaren el capital o los intereses de esta operación.- III.- GASTOS NOTARIALES: Las partes manifiestan que todos los gastos y honorarios notariales que se originen por el Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria que por la presente se instrumentan, serán descontados proporcionalmente de cada uno de los desembolsos, razón por la que "EL ACREEDOR" asume exclusivamente la obligación de pago ante la Escribanía interviniente.- IV.- JURISDICCION Y DOMICILIOS: A todos los efectos del presente Contrato de Mutuo con Garantía Hipotecaria, las partes se someten a la Jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de la ciudad de Santa Rosa, Provincia de La Pampa y constituyen domicilios: "EL ACREEDOR" en Avenida Argentino Valle N° 665 de la Ciudad de Santa Rosa, Capital de esta Provincia de La Pampa, y "EL DEUDOR" en calle N.º de la Ciudad



7



Provincia de La Pampa

Instituto Provincial Autárquico de Vivienda

de- Cualquier nuevo domicilio de "EL DEUDOR" deberá estar ubicado en la misma Ciudad y su modificación solo podrá ser oponible a la otra parte si - Al serán válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se practiquen.- PRESENTE en este acto desde su comienzo el/la señor/;

Documento Nacional de Identidad N. mediaré una notificación fehaciente con CINCO (5) días hábiles de antelación. Allí serán válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se practiquen.- PRESENTE en este acto desde su comienzo el/la señor/a:

Documento Nacional de Identidad N.º argentino/a (o de nacionalidad), casado/a en primeras nupcias con , domiciliado/a, persona hábil, mayor de edad y de mi conocimiento, doy fe, DICE: Que le han sido explicadas las condiciones del préstamo hipotecario formalizado por su cónyuge mediante la presente, por lo que las acepta expresamente y presta el ASENTIMIENTO CONYUGAL requerido por el artículo 456 del Código Civil y Comercial para con la hipoteca que constituye su cónyuge en los términos que anteceden y para con su reinscripción si correspondiere – en el caso de UNION CONVIVENCIAL . PRESENTE en este acto desde su comienzo el/la señor/a: Documento

Nacional de Identidad N.º argentino/a y de mi conocimiento en los términos del artículo 306, inciso a) o b) del Código Civil y Comercial de la Nación, doy fe; DICE: Que viene a dar su expreso asentimiento con la presente operación, firmando conjuntamente con el/ella (artículo 522 del Código Civil y Comercial de la Nación).- Y YO EL/LA ESCRIBANO/A AUTORIZANTE, HAGO CONSTAR: 1) LE CORRESPONDE al hipotecante por compra que realizara a mediante escritura de fecha , pasada ante el Escribano/a al Folio Protocolo de ese año del



Provincia de La Pampa

Instituto Provincial Autárquico de Vivienda

Registro Notarial de la, cuyo testimonio inscripto en la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble bajo el Número de Entrada en la Matrícula, tengo a la vista, doy fe- II) CERTIFICADOS REGISTRALES: con los certificados expedidos por la Dirección General del Registro de la Propiedad Inmueble, bajo los Números de Entrada (el de inhibiciones) y (el de dominio), ambos de fecha, que se agregan a la presente, SE JUSTIFICA: Que el hipotecante no se encuentra inhibido para disponer de sus bienes, que el dominio de lo descripto consta inscripto a su nombre de la manera relacionada, y no reconoce embargos, hipotecas, ni ningún otro derecho real- III) CERTIFICADOS ADMINISTRATIVOS: con los certificados administrativos despachados por las respectivas reparticiones, que también se agregan a la presente, SE ACREDITA: Que no se adeuda suma alguna en concepto de Impuesto Inmobiliario ni por Impuesto Municipal hasta sus - últimos vencimientos.- IV) CERTIFICADO DE BIENES REGISTRABLES: Que no corresponde la presentación del Certificado de Bienes Registrables, por cuanto la valuación fiscal del inmueble no alcanza el monto establecido por la Resolución General N° 3580/92 y su modificatoria N° 3646/93 de la Dirección General Impositiva.- LEIDA, que le es a los comparecientes, se ratifican en su contenido, así la otorgan y firman, como acostumbran, todo por ante mí, doy fe.-

ANEXO RESOLUCIÓN N° 8



Lic. ERICA JORGELINA RIBOYRA
PRESIDENTA
INSTITUTO PROVINCIAL
AUTARQUICO DE VIVIENDA