

**Préstamo Bancario con Garantía Hipotecaria  
Cartera de Consumo  
Línea UVAs**



**Préstamo Bancario: Banco Macro S.A. a favor de** \* a favor del "  
**Banco Macro S.A.**".- **Escritura N°** \*.- En la Ciudad de ; Provincia de , República Argentina, a los días del mes de de , en la sucursal local del **Banco Macro S.A.**, sita en la calle de esta ciudad de , ante mí: Notario Titular del Registro N° de , comparecen por una parte ; y por la otra parte, todos personas hábiles y de mi conocimiento, soy fe. **Intervienen** en su propio nombre y en nombre y representación de Banco Macro S.A. (C.U.I.T. N° 30-50001008-4 - Inscripción en I.G.J., 08/10/1996, bajo N° 9777, L° 119 T° A Sociedades Anónimas), con domicilio legal y sede social en Av. Eduardo Madero 1182, Ciudad Autónoma de Buenos Aires, justificando su personería a mérito de los siguientes antecedentes , que he tenido a la vista para este acto, soy fe; y cuya vigencia y validez aseguran los apoderados. Los comparecientes **dicen**:

Que han resuelto celebrar un **Contrato de Préstamo Bancario con Garantía Hipotecaria en los términos del artículo 1408, 2205 y concordantes del Código Civil y Comercial** y de las normas sobre "Política de Crédito" (Sección 6.1 - Préstamos de Unidades de Valor Adquisitivo actualizables por "CER" - Ley 25.827 - "UVA") dispuestas por el Banco Central de la República Argentina ("B.C.R.A."), mediante la Comunicación "A" 6069 (sus normas complementarias y modificatorias), por lo que el importe de las sumas adeudadas al Banco será ajustable en función de la variación del valor de las Unidades de Valor Adquisitivo allí establecidas (en adelante "UVA") que se actualizará mediante la aplicación del Coeficiente de Estabilización de Referencia ("CER"). Asimismo, dicen que el Préstamo, que por el presente se instrumenta, corresponde la cartera de consumo del Banco y estará sujeto a las siguientes cláusulas y condiciones:

**Primera. Objeto. Monto:** El Banco Macro S.A. (en adelante el "**Banco**"), otorga al/ a la Sr./Sra. (en adelante el "**Deudor**") en calidad de préstamo bancario, la cantidad de Pesos (\$) .- en concepto de capital, importe que, en función del valor individual de la UVA publicada por el B.C.R.A. al día de la fecha, equivale a ( ) UVA (en adelante el "**Préstamo**" o el "**Crédito**"), y que el Deudor recibe en Pesos del representante del Banco en este acto, mediante acreditación en la [Caja de Ahorros en Pesos / Cuenta Corriente Bancaria] N° , sirviendo el presente de suficiente recibo y carta de adeudo, en legal forma. En este acto, el Deudor paga al Banco los gastos del Préstamo, de acuerdo a la liquidación y recibo que se le extienden por separado. El Préstamo será destinado a la , del inmueble con destino que en este acto se hipoteca.

**[DESTINO DEL PRÉSTAMO: ADQUISICIÓN / MEJORA / REFACCIÓN]**

**[DESTINO DE LA PROPIEDAD: VIVIENDA ÚNICA Y PERMANENTE / VIVIENDA NO PERMANENTE/ CONSULTORIO/ OFICINA / LOCALES / ESTUDIOS]**

**[PARA EL CASO QUE EL DESTINO DE LA PROPIEDAD SEA VIVIENDA ÚNICA Y PERMANENTE]**

Se entenderá vivienda única y permanente aquella destinada a casa habitación para uso permanente y familiar del Deudor.

**[PARA EL CASO DE HABER MÁS DE UN DEUDOR]** Cada uno de los tomadores del Préstamo, que se denominan en conjunto e indistintamente como el "Deudor" según la presente cláusula, son solidariamente responsables del cumplimiento del Préstamo, y de todas y cada una de las obligaciones asumidas en el presente Contrato, incluidas las contraídas al constituir la hipoteca que garantiza el mismo.

**Segunda. Declaración Jurada del Deudor:** El Deudor declara bajo juramento: a) Que posee y ejerce la capacidad legal, patrimonial, económica y financiera requerida por la normativa que regula el Préstamo, como así también que conoce todas y cada una de las disposiciones y normas del Banco Central de la República Argentina (en adelante "**B.C.R.A.**") relativas a este tipo de financiaciones, incluso las sujetas a condiciones especiales, a las que se compromete a atenerse en un todo; b) Que la antigüedad de la edificación del inmueble, no supera los ( ) años; c) Que el monto del Préstamo no supera el por ciento (%) del valor total del inmueble; d) Que tanto el tomador del Préstamo como el grupo familiar conviviente, disponen de ingresos mensuales permanentes y suficientes que aseguran el reintegro del monto recibido en los plazos y condiciones pactadas; e) Que destinará el Préstamo al destino declarado en

la Cláusula Primera del presente Contrato y; f) 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 originará la caducidad de plazos en los términos de la Cláusula Décimo Segunda del presente, a más de las sanciones civiles y penales que correspondan. Las personas intervenientes bajo la denominación común de Deudor asumen responsabilidad solidaria frente a todos los efectos de este Contrato. El Deudor declara y garantiza que las declaraciones y manifestaciones efectuadas en el presente son correctas y verdaderas en todos sus aspectos substanciales y no omiten ningún hecho o situación cuya omisión pueda transformar a cualquiera de dichas aseveraciones o declaraciones en falsas, incorrectas, incompletas, o engañosas a la luz de las circunstancias en que fueron realizadas, y se obliga a que las mismas guarden plena vigencia y sean de aplicación durante toda la vigencia del Préstamo.

**Tercera. Plazo:** El Préstamo se otorga por el plazo de ( ) meses, por lo cual el vencimiento de la última cuota de amortización según, se pacta en la cláusula siguiente, operará el día de del año , o el siguiente día hábil bancario.

**Cuarta. Forma de Pago:**

**4.1. Sistema de Amortización del Capital:** El Deudor se obliga a restituir el capital del Préstamo en ( ) cuotas mensuales y consecutivas, con vencimiento la primera el día de del año y las restantes los días de cada mes inmediato posterior o el siguiente día hábil bancario en su caso. Se establece que 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 Contrato, un capital equivalente a la cantidad de UVA 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 UVA 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 B.C.R.A., mediante la aplicación del CER. En caso que el B.C.R.A. 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 del B.C.R.A. (sus normas complementarias y modificatorias). La cantidad de UVA a pagar en cada cuota (y de los intereses correspondientes a la misma) resultará de la aplicación del denominado Sistema de Amortización.

**Francés:** En consecuencia, las cuotas serán fijas, y contendrán: (i) una parte de amortización de capital creciente, determinada conforme a la fórmula establecida en la Sección 1 del Texto Ordenado del Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios, Comunicación "A" 3055 del B.C.R.A., sus complementarias y modificatorias, con más (ii) los intereses compensatorios decrecientes 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 financiero, calculado al valor de la UVA de la fecha en que se haga efectivo el pago.

**Francés con I.V.A.:** En consecuencia, las cuotas serán fijas, y contendrán: (i) una parte de amortización de capital creciente, determinada conforme a la fórmula establecida en la Sección 1 del Texto Ordenado del Manual de Originación y Administración de Préstamos Hipotecarios, Comunicación "A" 3055 del B.C.R.A., sus complementarias y modificatorias, con más (ii) los intereses compensatorios decrecientes determinados conforme a la tasa de interés establecida en la Cláusula Quinta del presente, calculada sobre los saldos de capital adeudados, más el Impuesto al Valor Agregado (en adelante "I.V.A.") sobre los intereses. Los intereses a pagar se computarán sobre el capital en Pesos adeudado al momento del vencimiento de cada servicio financiero, calculado al valor de la UVA de la fecha en que se haga efectivo el pago.

**[SOLO INCLUIR SI CORRESPONDE PERÍODO DE GRACIA] 4.2. Plazo de Gracia:** Para el caso en que el lapso de tiempo entre la fecha de desembolso del Préstamo y la fecha de vencimiento de la primera cuota de amortización (tanto en concepto de capital como de intereses) fuera superior a treinta (30) días, se entenderá que en igual medida en que dicho lapso sea superior existe un "plazo de gracia inicial" para el repago del Préstamo, y en consecuencia el Deudor autoriza al Banco a cobrar los intereses (con más los impuestos sobre dichos intereses) que se hubieran devengado en exceso de esos treinta (30), en las cuotas del Préstamo, distribuidos en partes iguales.

**4.3. Cuotas de Amortización:** Se anexa al presente la correspondiente tabla de desarrollo de cuotas del Préstamo con el importe de las cuotas de capital e intereses expresados en Pesos y con la aclaración del componente de capital de las cuotas también expresado en UVA, la cual se adjunta al protocolo notarial. El componente de capital de la cuota inicial se fija en la suma de Pesos que resulte equivalente a UVA. Se deja expresamente aclarado que el importe en Pesos de las cuotas consignado en dicha tabla de desarrollo es estimativo ya que está calculado según el valor de la UVA a la fecha de la emisión.

**[DEBERÁ INCLUIRSE EN EL PROTOCOLO NOTARIAL LA TABLA DE DESARROLLO DEL PRÉSTAMO, ANEXARLO AL TESTIMONIO QUE EL ESCRIBANO ENTREGUE AL BANCO, INTERVENIDO POR EL NOTARIO E INDICAR EN LA ESCRITURA QUE SE ANEXA LA TABLA DE DESARROLLO]**

**Quinta. Intereses:**

**5.1. Interés:** A partir del día de la fecha y hasta su efectivo pago, el Préstamo devengará un interés compensatorio sobre saldos de capital adeudados pagadero por períodos mensuales vencidos, con vencimiento la primer cuota el día \_\_\_\_\_ del año \_\_\_\_\_ y las restantes los días \_\_\_\_\_ de cada mes inmediato posterior o el siguiente día hábil bancario en su caso. En los meses en que haya vencimiento de capital, el interés será abonado conjuntamente con las cuotas de amortización de capital.

**Tasa Fija en Pesos:** La tasa de interés del Préstamo será del \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_ %) Nominal Anual (T.N.A.), equivalente al \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_ %) Efectivo Anual (T.E.A.), Costo Financiero Total Efectivo Anual (**C.F.T.E.A.**) \_\_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_ %).

**5.2. Tributos:** Los intereses mencionados excluyen el Impuesto al Valor Agregado , y cualquier otro impuesto vigente o futuro que, en caso de corresponder, serán a cargo del Deudor y se cancelarán conjuntamente con cada pago de interés. El Deudor 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. Asimismo, el Deudor se compromete a comunicar al Banco el cambio de destino del inmueble (en especial, aunque no limitado a, cuando este justifique un tratamiento preferencial), dentro de los cinco (5) días hábiles administrativos de realizado el cambio, siempre que éste se produzca antes de la cancelación total del Préstamo.

**Sexta. Cargos, Gastos y Comisiones. Retenciones Impositivas:**

A cada cuota de amortización de capital con más los intereses pactados de acuerdo con lo establecido en la Cláusula Quinta precedente, y el correspondiente I.V.A. sobre los intereses (de corresponder), se adicionará la suma correspondiente al cargo del seguro sobre el inmueble a que se hace referencia en la Cláusula Décimo Séptima y en la Cláusula II.2 del Apartado II -respectivamente- del presente Contrato. Todas las sumas de dinero pagaderas por el Deudor bajo el presente Contrato serán abonadas libres y exentas, sin retención o deducción de cualquier impuesto, tasa o gravamen de cualquier índole presente o futuro, aplicado, gravado, cobrado o retenido por cualquier autoridad, salvo que la retención o deducción de tales impuestos, tasas o gravámenes esté requerida por la ley o disposición aplicable. En tal caso, el Deudor pagará los importes adicionales necesarios para que los montos netos que perciba el Banco (luego de tomar en cuenta tal retención o deducción) sean iguales a los montos que el Banco hubiera recibido de no haberse requerido la retención o deducción de dichos impuestos o derechos. Queda expresamente establecido que la presente cláusula será de aplicación aún en los casos en que las retenciones o deducciones no hubiesen correspondido ser efectuadas o bien efectuadas a una tasa diferente, de no haberse producido una cesión del Préstamo instrumentado por la presente.

**Séptima. Moneda de Pago:** Todos los pagos estipulados en el presente Contrato deberán efectuarse en Pesos por el importe que equivalga a las UVA adeudadas, y conforme al valor diario en pesos de la UVA que el B.C.R.A. publique para el día del efectivo pago. En caso que el B.C.R.A. 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 del B.C.R.A. (sus normas complementarias y modificatorias).

**Octava. Domicilio de Pago:** Todos los pagos que el Deudor deba realizar bajo el presente Contrato (ya sea por cuotas de amortización de capital del Préstamo, intereses y gastos, o por cualquier otro concepto derivado del presente Contrato o de la garantía hipotecaria constituida), serán debitados de la Cuenta, obligándose el Deudor a mantenerla abierta y con fondos suficientes en cada vencimiento y hasta tanto se hayan cancelado todas las obligaciones a su cargo, conforme el presente Contrato. Para el caso que no fuera posible la realización de los pagos en la forma antes expresada, los pagos deberán efectuarse -sin necesidad de aviso previo o requerimiento de ninguna naturaleza- en el domicilio del Banco ubicado en la calle \_\_\_\_\_ de la Ciudad de \_\_\_\_\_, provincia de \_\_\_\_\_, o donde éste indique por escrito en el futuro al Deudor, dentro de la misma plaza y del horario de atención al público, en la moneda pactada en billete o transferencia, mediante la entrega de dinero en efectivo o depósito en la cuenta que indique el Banco. En caso de optarse por el pago mediante depósito, todos los gastos e impuestos involucrados en el mismo estarán a cargo del Deudor. El Deudor 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, comisionistas, terceros eventuales, etcétera, correrá a su cargo y se considerará exclusivamente causada y de responsabilidad exclusiva del Deudor, ya que se considerará fecha de pago válida a todos los efectos únicamente a aquella en la cual resulte posible al Banco hacer

efectivo el cobro de sus créditos bajo el presente. En caso que las fechas de pago de capital o interés 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 B.C.R.A. o por disposición de autoridad competente en , no considerándose tales los que fueran feriados optativos. Todos los demás días calendarios se considerarán hábiles bancarios.

#### **[CIUDAD DONDE ESTÁ RADICADA LA SUCURSAL]**

**Novena. Débito automático. Otras Compensaciones:** El Deudor autoriza expresamente al Banco a debitar, previa conversión a la moneda de la cuenta si corresponda, todo importe que deba abonar bajo el presente Contrato (ya sea por las cuotas de amortización de capital del Préstamo, intereses compensatorios y moratorios, impuestos, gastos, comisiones o por cualquier otro concepto cuyo pago o reembolso esté a cargo del Deudor bajo el presente Contrato tanto del Préstamo otorgado como de la garantía hipotecaria constituida), 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 Préstamo de conformidad con lo previsto en la Cláusula Décimo Segunda, de la Cuenta y/o de cualquier cuenta de titularidad del Deudor (ya sea abiertas a su nombre o a su orden indistinta junto con otras personas), ya sea sobre fondos depositados o en descubierto (en el caso de las Cuentas Corrientes Bancarias), en relación a lo cual el Deudor se obliga a cancelar el saldo deudor resultante, dentro de los dos (2) días hábiles y sin interpellación alguna, sin que esos débitos configuren novación, por lo que se mantendrán vigentes las garantías existentes incluyendo la hipoteca que por la presente se constituye en un todo de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 940 del Código Civil y Comercial. Expresamente se conviene en que si por la naturaleza del caso se interpretara que existió novación subsistirá plenamente la garantía hipotecaria, puesto que el Banco se reserva expresamente dicha subsistencia (Artículo 940 Código Civil y Comercial). El Deudor se obliga a no cerrar unilateralmente sus Cuentas mientras no hayan sido totalmente canceladas las obligaciones del presente. En consecuencia, renuncia expresamente a la facultad que le confiere el Artículo 1404 inciso a) del Código Civil y Comercial. Si el Deudor incumpliese con dicho compromiso, el Banco tendrá la facultad de considerar caducos los plazos estipulados y solicitar su pago anticipado total o parcial, siendo de aplicación lo dispuesto en las cláusulas Décima y Décimo Segunda del presente Contrato.

El Deudor presta conformidad para que los intereses que se devenguen con motivo de los saldos deudores que se produzcan en su Cuenta Corriente Bancaria sean debitados y capitalizados una vez por mes calendario y en la fecha que el Banco determine, previa notificación al Deudor. Las facultades del Banco establecidas en la presente cláusula podrán ser ejercidas por cuenta propia mientras detente la titularidad del Préstamo que por la presente se instrumenta, así como por cuenta y orden de los futuros cesionarios del Préstamo en caso que el Banco continuase a cargo de la cobranza de los pagos como agente de cobro de los cesionarios. El Banco queda facultado para compensar las sumas que se le adeuden en razón del Préstamo con cualquier otro tipo de valor y/o fondos en moneda local y/o extranjera provenientes de cualquier cuenta, depósito o custodia que el Deudor posea en el Banco y para ejercer el derecho de retención sobre los bienes del Deudor que se encuentren en su poder.

#### **Décima. Mora. Imputación:**

**10.1. Mora Automática:** La mora se producirá de pleno derecho y sin necesidad de requerimiento o interpellación alguna al vencimiento de las obligaciones pactadas en el presente Contrato. En todos los casos de mora, el Banco podrá compensar total o parcialmente su crédito bajo el presente con fondos o valores u otros bienes de cualquier naturaleza que estuvieran depositados en el Banco o en cualquiera de sus filiales en el exterior a nombre u orden del Deudor, sin necesidad de interpellación 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.

**10.2. Orden de imputación:** En caso de que, en cualquier momento durante la vigencia del presente Contrato, o declarada la caducidad de sus plazos, las sumas abonadas por el Deudor fueren insuficientes para cubrir la totalidad de las sumas adeudadas bajo el Préstamo, el Banco imputará las cantidades recibidas según el siguiente orden de prelación: (i) cargos, gastos, costos, impuestos y honorarios, (ii) comisiones, (iii) intereses moratorios, (iv) intereses compensatorios y (v) capital. El Banco queda facultado para imputar los pagos según el orden de prelación que decida a su exclusivo criterio, por lo que el Deudor hace expresa renuncia a la presunción prevista en el Artículo 899 del Código Civil y Comercial.

**Décimo Primera. Intereses Moratorios:** Si el Préstamo cayera en de mora, el Banco percibirá por el saldo de capital adeudado, y actualizado según el valor de la UVA correspondiente, devengará, desde el momento de la mora y hasta el día del efectivo pago de todas las sumas adeudadas por el Préstamo, el interés compensatorio pactado con más un interés moratorio equivalente al cincuenta por ciento (50%) de

dicho interés compensatorio, o la tasa máxima autorizada por el B.C.R.A., el que fuere mayor.- El Banco podrá reclamar, además de los intereses compensatorios y moratorios convenidos, una suma destinada a la indemnización de todos los daños y perjuicios ocasionados por dicha mora, cuando tales daños no resulten compensados a través de la aplicación de los mencionados intereses. El Banco queda irrevocablemente autorizado a proceder a la acumulación de los intereses al capital (tanto de los intereses compensatorios como de los intereses moratorios), los que podrán ser capitalizados en forma semestral, sirviendo el presente de suficiente pacto expreso en tal sentido (en los términos del Artículo 770, inciso "a" del Código Civil y Comercial). Se deja aclarado asimismo que los intereses moratorios previstos como tales en este Contrato son los que bajo la normativa del Banco Central de la República Argentina sobre "Tasas de Interés en Operaciones de Crédito" se denominan intereses punitarios, por lo que también podrán aparecer nominados como tales en anexos y en otra documentación y/o comunicación entre las Partes.

#### **Décimo Segunda. Caducidad de Plazos. Supuestos:**

**12.1. Caducidad de Plazos:** La mora en el cumplimiento de cualquiera de las obligaciones asumidas por el Deudor en virtud del presente Contrato, en especial la falta de pago en término de los servicios de amortización e intereses compensatorios o el acaecimiento de cualquiera de los supuestos enumerados a continuación como otras causales de caducidad de plazos, permitirá al Banco declarar la caducidad de todos los plazos del Préstamo y, en consecuencia a exigir la inmediata e íntegra devolución y reembolso del capital desembolsado y prestado, y la aplicación de los intereses compensatorios devengados y moratorios 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.

**12.2. Supuestos:** Además de la causal de caducidad antes referida consistente en la falta de pago al vencimiento, el Deudor acepta que el Banco podrá considerar la deuda bajo el presente como de plazo vencido al producirse cualquiera de las siguientes causales de caducidad: a) Si el Deudor no abonare en tiempo y forma cualquier importe que deba ser abonado al Banco bajo el presente Contrato (incluyendo, sin carácter limitativo, capital, intereses de cualquier naturaleza, impuestos o gastos) y/o incumpliere cualquiera de las obligaciones asumidas en este Contrato, en especial, las asumidas al constituir la hipoteca que garantiza el mismo; b) Si el Deudor usare los fondos desembolsados bajo este Préstamo para un destino diferente al aquí declarado; c) La solicitud del Deudor de su quiebra, o su petición por terceros o la solicitud de concurso del Deudor o la declaración de su quiebra; d) La formación de un acuerdo preconcursal con parte o todos los acreedores del Deudor, aún en el caso que el Banco hubiere votado favorablemente; e) La falsedad de cualquiera de las declaraciones juradas presentadas por el Deudor para obtener el presente Préstamo; f) El cierre de algunas de las Cuentas Corrientes Bancarias o cualquier otra cuenta de las que el Deudor sea Titular, o tuviera abierta en el futuro, en el Banco o la suspensión del servicio de pago de cheques por el libramiento de cheques sin fondos de acuerdo con las reglamentaciones del B.C.R.A. o por la causa que fuera; g) En caso que el Deudor sea incluido como Deudor en situación irregular en la Central de Deudores del B.C.R.A.; h) La comprobación por el Banco o la autoridad competente del incumplimiento de toda disposición legal o de todo otro requisito impuesto por el B.C.R.A. u otra autoridad competente necesario para el otorgamiento o mantenimiento del Préstamo; i) El incumplimiento de cualquier otra obligación que por cualquier causa tuviere el Deudor con el Banco; j) Si se trabasen embargos, inhibiciones o cualquier otra medida cautelar contra el Deudor o cualquiera de sus bienes, incluido el inmueble que por la presente se hipoteca; k) Si ocurriera un cambio o acontecimiento sustancialmente desfavorable en las condiciones económicas, financieras o patrimoniales del Deudor que diera motivo razonable para suponer que el Deudor no podrá cumplir u observar puntualmente sus obligaciones bajo el presente Contrato; y/o l) 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 (15) días contados desde la fecha de la notificación del Banco en tal sentido, y/o si se produjera cualquier alteración que a juicio del Banco ocasionara un cambio fundamental en las condiciones básicas tenidas en cuenta para el otorgamiento del Préstamo instrumentado por el presente. En todos los casos de mora, el Banco quedará habilitado para informar la situación de incumplimiento del Deudor a través de la Central de Riesgo del B.C.R.A. o a través de empresas de informes comerciales.

**[PARA EL CASO DE HABER MÁS DE UN DEUDOR]** Las causales de caducidad mencionadas precedentemente aplicarán en caso de ocurrencia respecto de cualquiera de los tomadores de Préstamo, que conjunta e indistintamente son denominados como el Deudor en el presente.

**Décimo Tercera. Cesión del Crédito:** El Banco podrá transferir el presente Préstamo hipotecario por cualquiera de los medios previstos en la ley, adquiriendo el o los cesionarios los mismos beneficios y/o derechos y/o acciones del Banco bajo el presente Contrato. De optar por la cesión prevista en los Artículos

70 a 72 de la Ley 24.441, la cesión del Préstamo y su garantía podrá hacerse sin notificación al Deudor y tendrá validez desde su fecha de formalización, en un todo de acuerdo con lo establecido por el Artículo 72 de la ley precitada. El Deudor expresamente manifiesta que tal como lo prevé la mencionada ley, la cesión tendrá efecto desde la fecha en que opere la misma y que sólo podrá oponer contra el cessionario las excepciones previstas en el mencionado artículo. No obstante, en el supuesto que la cesión implique modificación del domicilio de pago, el nuevo domicilio de pago deberá notificarse en forma fehaciente al Deudor. Se considerará medio fehaciente la comunicación del nuevo domicilio de pago contenida en la respectiva boleta de pago enviada por el Banco al Deudor. Habiendo mediado modificación del domicilio de pago, no podrá oponerse excepción de pago documentado, en relación a pagos practicados a anteriores cedentes con posterioridad a la notificación del nuevo domicilio de pago.

**Décimo Cuarta. Cancelaciones Anticipadas:** El Deudor tendrá derecho a precancelar total o parcialmente el Préstamo, en cualquier momento durante el plazo del mismo. La precancelación parcial tendrá una comisión del dos por ciento (2%) más IVA sobre el importe precancelado. La precancelación total no tiene costo si transcurrieron al menos ciento ochenta (180) días desde el otorgamiento del préstamo, o la cuarta parte (1/4) de su plazo original (el que fuere mayor). En caso que el Deudor solicite la precancelación con anterioridad a dicho plazo, el Banco percibirá una comisión por cancelación anticipada equivalente al dos por ciento (2%) más IVA sobre el importe precancelado.

**Décimo Quinta. Ausencia de Novación:** En caso de modificaciones relativas a aumentos o disminuciones de capital, prórrogas de plazo, renovación del Préstamo, diferimiento del pago o modificación de sus condiciones como consecuencia de lo dispuesto en el presente Contrato -o por cualquier otro motivo-, queda expresamente convenido que no se producirá ni considerará producida novación y se conservará con todos sus efectos el origen del crédito garantizado y la antigüedad de la obligación del Deudor, manteniéndose todas las garantías constituidas vigentes. El Deudor acepta que tampoco serán consideradas causales de novación las modificaciones que pudieren sufrir el número, denominación o cualquier otro procedimiento que empleare el Banco para identificar el Préstamo en sus sistemas contables e informáticos. Expresamente se conviene en que si por la naturaleza del caso se interpretara que existió novación subsistirá plenamente la garantía hipotecaria, puesto que el Banco se reserva expresamente dicha subsistencia en los términos del Artículo 940 del Código Civil y Comercial. Asimismo, el Deudor declara expresa y especialmente la plena validez del presente préstamo y que en función de que las UVA se actualizan aplicando el Coeficiente de Estabilización de Referencia (CER), este Préstamo se encuentra encuadrado dentro de las previsiones del artículo 27 del Decreto 905/2002 (ratificado por Ley 25.827) por lo que no hay ninguna restricción normativa que restrinja o impida el presente Préstamo de UVA, ni la aplicación del CER, ni la forma y modalidades de pago establecidas para el mismo.

**Décimo Sexta. Seguro de Vida sobre saldo deudor:** De conformidad con lo dispuesto por el Banco Central de la República Argentina en la Normativa de Protección de Usuarios de Servicios Financieros, el Deudor ha prestado su consentimiento para que el Banco a su exclusiva opción: (i) Contrate y asuma el costo, en la Aseguradora que el Banco seleccione, de un seguro sobre su vida con cobertura de fallecimiento e invalidez total y permanente, para cubrir los eventuales saldos deudores derivados del Préstamo Hipotecario otorgado a través del presente Contrato; o en su defecto (ii) Proceda a autosegurar los riesgos mencionados.

**Décimo Séptima. Gastos, Impuestos, y otras erogaciones:** Los impuestos actuales y futuros, (inclusive sellados) que graven las operaciones instrumentadas bajo la presente, incluyendo la constitución, reinscripción y cancelación de la garantía hipotecaria que se constituye por este acto, serán a cargo del Deudor. También correrán por cuenta del Deudor los gastos correspondientes a dichos actos, excepto aquellos que se encuentran a cargo del Banco en los términos del apartado e) del acápite ii) del punto 2.3.2.2 del Texto Ordenado sobre "Protección de los usuarios de servicios financieros" (texto según Comunicación "A" 5928 B.C.R.A.). De acuerdo a lo establecido en la Com. "A" 8183, le informamos que en caso de aplicar los fondos del Préstamo a la compra venta de títulos valores con liquidación en moneda extranjera (Dólar Mep), deberá abonar a la ALyC interviniente en la operatoria de los mencionados títulos una comisión del 1.00% sobre el monto de la operación de compra de los valores negociables y un porcentaje aplicable por derechos de mercado de 0.01% sobre el monto de la operación de compra de los valores negociables y de 0.01% sobre el monto de la operación de venta de los valores negociables.

**[PARA PRÉSTAMOS OTORGADOS A COLABORADORES DEL BANCO] Décimo Octava. Cancelación Anticipada Obligatoria:** El Deudor reconoce que el Préstamo contenido en el presente Contrato le ha sido otorgado exclusivamente en función de su condición de empleado del Banco y de la política de este último en relación a su personal. En tal sentido, por su condición de empleado del Banco, se aplicará al Préstamo la Tasa de Interés prevista en la Cláusula Quinta del presente Contrato, la cual está bonificada en 5 puntos

porcentuales respecto de la tasa de interés de mercado abierto vigente al día de la fecha. Por consiguiente, el Deudor acepta expresamente que para el supuesto que se extinguiera su relación laboral con el Banco por cualquier causa que fuere -excepto jubilación o acuerdo de prejubilación-, el Banco podrá, a su exclusiva opción, optar por: a) Dejar sin efecto la bonificación de la tasa de interés y aplicar al Préstamo la tasa de interés de mercado abierto, es decir, la tasa de interés prevista en la Cláusula Quinta del presente más la adición de (5) puntos porcentuales. Dicha tasa de interés de mercado, sin la bonificación, podrá aplicarse a partir del día de inicio del primer período de interés inmediatamente posterior a la fecha en que se extinguiere la relación laboral del Deudor con el Banco, y hasta la efectiva cancelación del Préstamo. El Banco quedará facultado para notificar al Deudor el nuevo tipo de tasa de interés que se aplique al Préstamo en el acto en que efectúe el pago de la primera cuota que se calcule en base a la misma, quedando a su disposición la nueva "Tabla de Amortización" del Préstamo en la sucursal del Banco de radicación de la Cuenta; o bien, b) Exigir al Deudor la cancelación anticipada total del Préstamo, debiendo el Deudor abonar al Banco la totalidad de la deuda, incluyendo los intereses devengados hasta la fecha de la pre cancelación. A partir de realizada la notificación, el Deudor tendrá un plazo de ciento ochenta (180) días para cancelar el Préstamo. Durante el transcurso de los ciento ochenta (180) días, y en tanto no precancele, el Deudor deberá seguir abonando las cuotas que vayan venciendo según las condiciones pactadas y bajo los apercibimientos previstos en el presente Contrato. Vencido dicho plazo, sin que el Deudor haya precancelado el Préstamo, el Banco podrá decretar la caducidad de los plazos, y el Deudor deberá cancelar el saldo de capital adeudado y los intereses compensatorios devengados hasta la fecha de efectivo pago. Se deja expresamente establecido que en caso que el Banco dejase de bonificar la tasa de interés del Préstamo por el motivo previsto en la presente cláusula, ello no será considerado ni podrá interpretarse en modo alguno como novación, sin perjuicio de lo cual, el Deudor efectúa expresa reserva a favor del Banco de la subsistencia de las garantías del Préstamo (en caso de existir), de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 940 del Código Civil y Comercial

**[PARA PRÉSTAMOS OTORGADOS A PLAN SUELDO] [PARA PRÉSTAMOS LINEA UVAs- DESTINO ADQUISICIÓN DE VIVIENDA ÚNICA] Décimo Octava. Relación Laboral. Bonificación de Tasa de Interés:** Siendo que el Préstamo forma parte del servicio Plan Sueldo, el Deudor reconoce expresamente que el empleo que actualmente mantiene el Deudor (según lo declarado en la "Solicitud de Ingreso – Datos Personales" o "Declaración de Datos Personales"), y la Cuenta Sueldo que tiene en el Banco son condiciones esenciales para el otorgamiento del Préstamo con condiciones preferenciales.

En tal sentido, por la condición de cliente de Plan Sueldo del Deudor, se aplicará al Préstamo la Tasa de Interés prevista en la Cláusula Quinta del presente Contrato la cual se encuentra bonificada en 1.5 puntos porcentuales respecto de la tasa de interés de mercado abierto vigente. En función de ello, se deja expresamente establecido que en el supuesto que luego de otorgado el Préstamo el Deudor dejase de pertenecer al segmento de Plan Sueldo (por la causa que fuere), y por ello el Banco no continuase prestando el servicio de acreditación de los haberes en su Cuenta, el Banco podrá dejar sin efecto la bonificación de la tasa de interés y aplicar al Préstamo la tasa de interés de mercado abierto, es decir la tasa de interés prevista en la Cláusula Quinta del presente Contrato más la adición de 1.5 () puntos porcentuales. Por lo expuesto, el Deudor acepta que dicha tasa de interés de mercado abierto, sin la bonificación, podrá aplicarse a partir del día de inicio del primer período de interés inmediatamente posterior a la fecha en que el Deudor deje de pertenecer al segmento de Plan Sueldo, y hasta la efectiva cancelación del Préstamo. En caso que el Banco dejase de bonificar la tasa de interés del Préstamo por el motivo previsto en la presente cláusula, ello no será considerado ni podrá interpretarse en modo alguno como novación, sin perjuicio de lo cual, a todo evento, el Deudor efectúa expresa reserva a favor del Banco de la subsistencia de las garantías del Préstamo (en caso de existir), de acuerdo con lo dispuesto por el Artículo 940 del Código Civil y Comercial.

El Banco queda facultado para notificar al Deudor el nuevo tipo de tasa que se aplique al Préstamo en el acto en que efectúe el pago de la primera cuota que se calcule en base a la misma. La nueva "Tabla de Amortización" del Préstamo será puesta a disposición del Deudor en la Sucursal del Banco de radicación de la Cuenta.

El Deudor autoriza irrevocablemente al Banco a debitar las cuotas del Préstamo de la cuenta sueldo de su titularidad -o de la cuenta que en el futuro pueda reemplazarla- en la fecha de vencimiento o en la fecha de acreditación de haberes (lo que ocurra primero). En caso que no se pudiere efectuar el débito mencionado, el Deudor deberá abonar las cuotas donde el Banco lo determine.

**II. Contrato Hipotecario:** En garantía de todas y cada una de las obligaciones que para el Deudor emergen del Contrato de Préstamo precedente y de las que en especial se pacten como condiciones de la hipoteca siguiente y sin perjuicio de la responsabilidad que asume de responder con todos sus demás bienes presentes y futuros el Sr. / Sra. (en adelante el "Hipotecante") **Grava con Derecho Real de**

**Hipoteca en Primer Grado de Privilegio** a favor del Banco, en los términos del Artículo 2205 del Código Civil y Comercial, el inmueble cuyas características se deslindarán de inmediato con todas las mejoras que contiene y las que se introduzcan en el futuro. Al inmueble se lo designa como .

La presente hipoteca se constituye por el monto de capital de ; ( ) -que al día de la fecha equivale a UVA-, con más sus intereses y accesorios legales y convencionales, multas, daños, impuestos, costas y gastos de ejecución. En este orden, las Partes entienden que la garantía cubre no sólo el capital adeudado, que se actualizará y reajustará 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 Artículo 2193 del Código Civil y Comercial. En este sentido, no constituye un limitante para ello el monto de capital del Préstamo que se ha indicado precedentemente, sino que a dicho importe se le deben adicionar los que resulten de los demás conceptos cubiertos por la Hipoteca, los que son claramente identificables y determinables de acuerdo las términos y condiciones que surgen del presente Contrato. De este modo, el monto del gravamen hipotecario se integrará en cada momento con la suma que resulte de liquidar el valor de las UVA 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. El Deudor y/o el Hipotecante solicitan que así se registre. Enterados los representantes del Banco del contenido de la presente hipoteca a favor del mismo, en su nombre manifiestan conformidad y aceptación de la misma. El Hipotecante declara que: a) Se encuentra en posesión del inmueble que hipoteca; b) Que no tienen gravámenes, embargos, ni restricción alguna a su dominio; c) Que no reconoce contratos de locación, comodato, ni ningún derecho real; d) Que no adeuda, impuestos fiscales ni servicios de ninguna naturaleza. La hipoteca se regirá por las siguientes cláusulas y condiciones:

**II.1. Obligaciones del Deudor y del Hipotecante:** Mientras subsista la obligación hipotecaria del Deudor (y/o el Hipotecante) se obligan a: a) Mantener el bien gravado en perfectas condiciones de mantenimiento excepto el deterioro que el buen uso y el paso del tiempo puedan ocasionar, absteniéndose de ejecutar o permitir que se ejecute todo acto o contrato que pueda perjudicarlo o disminuir su valor; El Banco queda facultado para visitar e inspeccionar el inmueble en cualquier momento; b) No gravar, arrendar, alquilar, ceder, transferir, hipotecar o celebrar contratos constitutivos de anticresis, servidumbre, uso, comodato, habitación, "leasing", u otros derechos que impliquen restricción sobre los bienes gravados ni permitir que un tercero ejerza derechos de retención sobre el inmueble ni reconocer ninguna especie de restricción sobre el inmueble ni efectuar cualquier otro acto o hecho de disposición material o jurídica no enumerando 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 del Banco; c) Mantener al día el pago de los impuestos, tasas, contribuciones y servicios correspondientes al inmueble gravado, tanto los presentes como los que más adelante puedan establecerse incluyendo los suministros de agua, gas, electricidad y servicio telefónico así como las demás cargas de cualquier orden o naturaleza que graven o afecten al inmueble; d) Mantener al día el pago de las expensas comunes correspondiente al inmueble gravado. e) Suministrar al Banco a su primer requerimiento, la información y documentación que acrediten la situación del inmueble, la situación económico financiera de su grupo familiar y la autenticidad de las informaciones suministradas en oportunidad de gestionar el acuerdo del Préstamo. En particular, dentro de las 48 (cuarenta y ocho) horas de haberse producido el hecho, el Deudor deberá notificar al Banco de: (i) todo cambio sobreviniente en su situación laboral o profesional, en su deuda bancaria y con proveedores o en sus ingresos o flujo de fondos que razonablemente afectaren las condiciones o informaciones sobre el Deudor que el Banco tuvo en cuenta al momento de otorgar el Préstamo, (ii) cualquier garantía otorgada a terceros, o (iv) cualquier destrucción o deterioro del inmueble. La infracción por parte del Deudor y/o del Hipotecante a cualquiera de las obligaciones contraídas en esta cláusula, producirá la mora del Deudor en las condiciones y con las consecuencias previstas para el caso de incumplimiento en el presente Contrato; y f) Levantar cualquier embargo u otra medida cautelar trabada sobre el inmueble en la primera oportunidad procesal disponible, no introducir en el inmueble alteraciones o desmejoras que disminuyan o puedan disminuir su valor de garantía, a sólo criterio del Banco y no modificar su destino. El Banco se reserva el derecho mientras esté vigente esta hipoteca de exigir al Deudor y/o al Hipotecante la exhibición de los recibos que constaten el pago puntual de todas las obligaciones antes citadas, en cuyo caso el Deudor y/o el Hipotecante deberán presentarlos inmediatamente al Banco. El Banco podrá tomar a su cargo cuando lo considere conveniente la atención de dichas obligaciones, en cuyo caso podrá exigir al Deudor y/o al Hipotecante el depósito o reintegro de las cantidades que se trate con más un cinco por ciento (5%) de las cargas a pagar en compensación de gastos.

**II.2. Seguro del Inmueble:** Por acto separado, el Deudor 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. En virtud de lo expuesto, el Deudor y/o el Hipotecante se obligan a mantener el inmueble asegurado contra incendio y todo otro riesgo asegurable que, a juicio del Banco sea necesario o conveniente cubrir (incluyendo terremoto, de ser de práctica cubrir dicho riesgo en la localidad donde se encuentra el inmueble) durante toda la vigencia del Préstamo, hasta su total cancelación, pudiendo el Banco exigir o designar en el futuro una o más compañías de seguro de primera línea a satisfacción del Banco, designándose como primer beneficiario al propio Banco. Asimismo, el Deudor y/o el Hipotecante se obligan 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. El Deudor y/o el Hipotecante por la presente autoriza al Banco a contratar directamente dicho seguro y sus renovaciones por cuenta y orden del Deudor y/o el Hipotecante y a debitar los gastos que su gestión ocasione así como el importe de las primas y actualizaciones pertinentes de cualquiera de las cuentas del Deudor y/o del Hipotecante, a cuyo efecto será de aplicación lo dispuesto en la Cláusula Novena del Apartado I del presente Contrato. El costo del seguro estará exclusivamente a cargo del Deudor, quien deberá abonar las primas respectivas conjuntamente con las cuotas de amortización del Préstamo. Se establece en forma expresa que ante la falta de pago de las primas 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 Préstamo hallándose facultado, asimismo, para ejecutar la presente garantía; b) Abonar las citadas primas por cuenta y orden del Deudor y/o del Hipotecante; 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 -total o parcialmente- las sumas abonadas de las Cajas de Ahorro y/o de las Cuentas Corrientes Bancarias (en éste último caso aun en descubierto) de titularidad del Deudor y/o del Hipotecante. Si el Deudor y/o el Hipotecante 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 Préstamo, se encontrare o no vencido y el remanente, de existir, será entregado al Deudor y/o al Hipotecante según corresponda. La indemnización será pagada por la Compañía de Seguros en Pesos. Para el caso de préstamos en Dólares Estadounidenses, el Banco aplicará a su cancelación el importe que corresponda según el tipo de cambio vendedor del Banco de la Nación Argentina del día anterior.

**II.3. Procedimiento de Ejecución:** El incumplimiento del Deudor y/o del Hipotecante a cualquiera de las obligaciones asumidas en los términos del presente Contrato, habilitará al Banco a iniciar en forma inmediata el trámite de ejecución, pudiendo el Banco optar, a su exclusivo criterio, por la vía de ejecución judicial o la de ejecución especial prevista en el Título V, de la Ley 24.441, prestando el Deudor y/o el Hipotecante expresa conformidad al efecto. En particular, el Deudor y/o el Hipotecante renuncian expresa e irrevocablemente a recusar sin causa al Juzgado o Tribunal donde se inicie la acción, a exigir arraigo y a oponer cualquier defensa, incidente, recurso o excepción alguna al trámite de ejecución salvo pago o espera documentada. Las excepciones que deban documentarse, sólo podrán serlo con documentos fehacientes emanados del Banco.

El Banco podrá solicitar la venta judicial del inmueble al contado o a plazos, en block, separado o subdividido, y en la forma que crea más conveniente, por el martillero que el mismo designe, sirviendo de base para la venta el importe de capital adeudado que resulte establecido, 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, adjudicando el inmueble al mejor postor. Queda expresamente pactado que en caso de resultar el Banco o sus cesionarios adquirentes en subasta, quedarán eximidos de pagar seña y podrán compensar total o parcialmente el precio de compra con la deuda, debiendo calcularse esta última a la fecha en que el comprador deba depositar el saldo de precio. Las costas y gastos que originen el Deudor y/o el Hipotecante con motivo del incumplimiento quedan a su exclusivo cargo. Los montos adeudados por este concepto devengarán desde la fecha de su erogación, intereses a la tasa que rija en el Banco de la Nación Argentina, para operaciones de descuento de documentos comerciales a treinta (30) días, incrementada en un cincuenta por ciento (50%). Estos intereses se capitalizarán cada ciento ochenta (180) días corridos. Dentro de los diez (10) días de dictada la sentencia de trance y remate, el Deudor y/o el Hipotecante deberán desocupar el inmueble, facultando el Deudor y/o el Hipotecante al Banco a solicitar el desalojo y desahucio del inmueble por la fuerza pública a

costa del Deudor y/o del Hipotecante.**II.4. Reinscripción de la Hipoteca:** El Deudor y el Hipotecante confieren al Banco Poder Especial Irrevocable, en los términos de los Artículos 368, 375 inciso e), 380 inciso c), 1330 y concordantes del Código Civil y Comercial, para que reinscriba la presente hipoteca cuantas veces fuera necesario, mientras no hubiera cancelado total o parcialmente las sumas adeudadas bajo el presente Contrato, incluyendo sin limitarse a, el capital y los intereses y demás accesorios del Préstamo. Los gastos y honorarios correspondientes a dicha reinscripción estarán a cargo del Deudor y/o del Hipotecante -pudiendo el Banco exigirles el depósito de las sumas que deban abonarse- excepto aquellos que se encuentran a cargo del Banco en los términos del apartado e) del acápite ii) del punto 2.3.2.2 del Texto Ordenado sobre "Protección de los usuarios de servicios financieros" (texto según Comunicación "A" 5928 B.C.R.A.).

**II.5. Cancelación.** La cancelación del gravamen hipotecario se otorgará ante el escribano que designe el Banco.

**II.6. Letras Hipotecarias:** El Deudor se obliga al otorgamiento de letras hipotecarias, en los términos del Título III de la Ley 24.441, si el Banco así lo requiere. A tal fin, el Banco podrá en cualquier momento intimar al 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 cartular o escritural y a suscribir la escritura pública modificatoria de la presente, y todo otro documento que sea necesario para concluir satisfactoriamente a criterio del Banco la emisión de letras hipotecarias, por ante el escribano que el Banco designe, siendo todos los gastos que se deriven de dichos actos a cargo del Deudor, por cuanto la presente es condición esencial para el otorgamiento del Préstamo. El Deudor y el Hipotecante aceptan la reserva formulada por el Banco 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. El Hipotecante, se obliga expresamente a avalar, a requerimiento del Banco, las letras hipotecarias que se emitan conforme a lo pactado en esta Cláusula. En caso de incumplimiento por parte del Deudor y/o del Hipotecante de las obligaciones y compromisos asumidos en esta cláusula, el Banco podrá decretar la caducidad de los plazos y solicitar el pago total de la deuda, ejecutando la hipoteca que garantiza el Préstamo.

**II.7. Expropiación:** En el caso de expropiación total o parcial de los inmuebles que por la presente se hipotecan por cualquier autoridad nacional, provincial o municipal de conformidad con las leyes y reglamentaciones aplicables, la indemnización debida al Hipotecante y/o al Deudor queda por la presente irrevocablemente cedida de pleno derecho a favor del Banco en virtud del Artículo 2194 del Código Civil y Comercial, otorgando por la presente el Deudor y el Hipotecante a favor del Banco un poder irrevocable en los términos de los Artículos 375 inciso e), 380 inciso c), 1330 y concordantes del Código Civil y Comercial, que subsistirá mientras el Deudor no cancele la totalidad de sus obligaciones bajo el presente Contrato, para que notifique ante quien corresponda la mencionada cesión o subrogación real a favor del acreedor. En el caso de expropiación total o expropiación parcial cuyo resultado sea la disminución del valor de los inmuebles en grado tal que, al solo criterio del Banco, no cubra satisfactoriamente las obligaciones del Deudor bajo el presente Contrato, la indemnización será aplicada de inmediato por el Banco en primer lugar al pago del saldo total del capital adeudado bajo el Préstamo que por la presente se instrumenta (se encuentre o no vencido) y cualquier otra suma adeudada a la fecha del pago de dicha indemnización por cualquier otro concepto bajo el presente y el remanente, de existir, será entregado al Deudor y/o al Hipotecante. En cualquier otro caso de expropiación parcial, la indemnización será mantenida por el Banco como garantía de las obligaciones del Deudor por el presente Contrato y será aplicada por el Banco al pago de las sumas adeudadas bajo el presente a su vencimiento de conformidad con lo previsto en el mismo. Queda expresamente establecido que el Deudor y/o el Hipotecante sólo podrá aceptar la indemnización que ofrezca pagar la autoridad que dispone la expropiación con el previo consentimiento 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 del saldo total de capital adeudado bajo el Préstamo que por la presente se instrumenta (se encuentre o no vencido) y cualquier otra suma adeudada bajo el presente Contrato 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 Banco, no cubra satisfactoriamente las obligaciones del Deudor bajo el presente Contrato.

**II.8. Integración. Derechos del Banco:** Las Partes entienden y aceptan que, aún cuando el bien inmueble gravado y el Préstamo garantizado por la Hipoteca se encuentra bien especificados en el presente, si en un futuro llegara eventualmente a interpretarse que falta alguna especificación en cuanto al bien

gravado o al crédito garantizado, ello no afectará la validez de la Hipoteca ni pondrá en duda que la misma cubre todas las sumas adeudadas al Banco con motivo de todas y cada una de las obligaciones asumidas por el Deudor en la presente escritura, en tanto y en cuanto es factible de integrar perfecta y suficientemente, de acuerdo al conjunto de enunciaciones que surgen de este Contrato, en un todo de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 2190 del Código Civil y Comercial.

Asimismo, en el caso de que en cualquier momento durante la vigencia del Préstamo (y mientras se encuentre pendiente de pago cualquier suma bajo el mismo) 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 significativamente afectados, el Banco tendrá derecho, pero no estará obligado, a llevar a cabo las acciones que sean necesarias para proteger el valor del inmueble y sus derechos sobre el mismo. Dichas acciones podrán incluir, entre otras, el pago de cualquier crédito que tenga privilegio sobre el presente Préstamo, presentaciones judiciales, pago de honorarios legales y la realización de cualquier tipo de reparaciones en el inmueble. A los efectos de habilitar al Banco a llevar a cabo las acciones antes mencionadas, el Deudor y el Hipotecante por la presente confieren al Banco Poder Especial Irrevocable en los términos de los Artículos 375 inciso e), 380 inciso c), 1330 y concordantes del Código Civil y Comercial que subsistirá mientras el Deudor y/o el Hipotecante no cancelen la totalidad de sus obligaciones bajo el Préstamo que se instrumenta por la presente. Los importes que sean desembolsados por el Banco como consecuencia de lo dispuesto en la presente cláusula deberán ser reintegrados de inmediato por el Deudor y/o el Hipotecante al Banco al solo requerimiento de este último y mientras tanto devengarán intereses desde la fecha del desembolso a las tasas compensatorias y, en su caso, moratorios, aplicables al presente Préstamo de conformidad con lo establecido en las Cláusulas Quinta y Décima Primera, respectivamente.

**II.9. Unificación de Personería:** En la eventualidad de fallecimiento o incapacidad del Deudor, los representantes legales deberán unificar la representación ante el Banco dentro de los siguientes quince (15) días hábiles bancarios y dar cumplimiento a todas las obligaciones asumidas por este instrumento.

**III. Depósito del Título de Propiedad:** El título de propiedad del bien gravado y el que corresponda a la garantía hipotecaria quedarán depositados en poder el Banco, sus cesionarios y/o en quien éstos indiquen. Este depósito subsistirá hasta la extinción de la obligación garantizada con hipoteca bajo el presente. El Deudor y el Hipotecante se obligan a no requerir la expedición de ulteriores testimonios de su título de propiedad hasta tanto la totalidad de las obligaciones emergentes del Contrato de Préstamo que esta hipoteca garantiza no se encuentren totalmente canceladas.

**IV. Jurisdicción y Domicilios:** A todos los efectos del presente Contrato de Préstamo con Garantía Hipotecaria, las partes se someten a la jurisdicción de los Tribunales Ordinarios de \_\_\_\_\_, a opción del Banco, y constituyen domicilios: el Banco en \_\_\_\_\_, el Deudor en \_\_\_\_\_, el Fiador en \_\_\_\_\_ y el Hipotecante en \_\_\_\_\_. Cualquier nuevo domicilio del Deudor y/o del Hipotecante y/o del Fiador deberá estar ubicado en la misma localidad, y su modificación sólo será oponible a la otra parte si mediare una notificación fehaciente con cinco (5) días hábiles de antelación. Allí serán válidas todas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se practiquen, sin perjuicio de las comunicaciones que aquí se establecen puedan realizarse por correo electrónico, incluyendo, sin limitación, las así previstas en la Cláusula Décimo Novena del Apartado I del presente Contrato.

**[INCLUIR DATOS DEL HIPOTECANTE Y/O DEL FIADOR EN CASO QUE LO HUBIERA]**

**[INCLUIR SI CORRESPONDE. SI ES VIVIENDA FAMILIAR, INCLUIR SI LA PARTE HIPOTECANTE ES CASADA (ARTÍCULO 456) O SI ES CONVIVIENTE CON UNIÓN CONVIVENCIAL INSCRIPTA (ARTÍCULO 522), AUNQUE EL BIEN SEA PROPIO; SI NO ES VIVIENDA FAMILIAR, INCLUIR SI LA PARTE HIPOTECANTE ES CASADA SALVO QUE LO SEA BAJO EL RÉGIMEN DE SEPARACIÓN DE BIENES (ARTÍCULO 470)]**

**V. Asentimiento conyugal.** Presente en este acto, desde su comienzo casado/a en \_\_\_\_\_ nupcias con el Deudor/ Hipotecante, mayor de edad, hábil y de mi conocimiento, de que doy fe, dice: Que le han sido explicadas las condiciones de la garantía otorgada por su cónyuge las que acepta expresamente y que **Presta el Asentimiento** requerido por el Artículo \_\_\_\_\_ del Código Civil y Comercial para la constitución de hipoteca formalizada por su cónyuge en los términos del presente y para con su reinscripción si correspondiere, manifestando por este mismo acto, que hace suyas las obligaciones asumidas por el Deudor/Hipotecante bajo el presente y en especial las que se derivan de la garantía hipotecaria sobre el inmueble que por este acto se constituye, comprometiéndose a responder solidaria e indivisiblemente, por las obligaciones del Deudor, con la universalidad de sus bienes. **[INDICAR SI ES EL ARTÍCULO 456/522/470, SEGÚN EL CASO]**  
**[INCLUIR SI CORRESPONDE COMO EN EL SUPUESTO DE QUE EL HIPOTECANTE SEA UN TERCERO DISTINTO DEL DEUDOR]**

**VI. Fianza.** El Sr./Sra.

Doc. Id. (Tipo y Nº) - (en adelante el "**Fiador**") se constituye por el presente en fiador solidario de todas las obligaciones del Deudor, emergentes de este Contrato. El Fiador renuncia a los beneficios de exclusión y división con respecto a las obligaciones afianzadas, de conformidad con los Artículos 1584 apartado d), 1585 (si existieren co-obligrados) y 1589 (parte final) del Código Civil y Comercial, así como a la previa notificación y/o interpellación judicial

y/o extrajudicial por parte del Banco tanto al Deudor como a él mismo, y también renuncia a todas las defensas propias del Fiador, del Deudor afianzado y de los demás co-obligrados (si existieren) en los términos de los Artículos 831 y 1587 del Código Civil y Comercial, comprometiéndose a abonar al primer requerimiento, y dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de serle reclamadas, las sumas que surjan de la liquidación y/o certificación practicada por el Banco. Atento a su solidaridad, el Fiador se coloca en las mismas condiciones que el Deudor frente al Banco y la mora del Deudor implicará automáticamente su mora. Por lo tanto, el Fiador renuncia a oponer cualquier excepción que no fuera la de pago documentado de la operación adeudada.

Esta fianza subsistirá extendiéndose a todas las renovaciones y/o modificaciones de las obligaciones afianzadas que pudieran celebrarse con el Deudor en el futuro, sin necesidad de que el Fiador suscriba o sea notificado de las mismas. La acción emergente de la presente fianza no caducará por falta de protesto (o su notificación), tanto de la obligación garantizada por la presente como de las obligaciones que surgen del presente Contrato ni por las esperas o prórrogas del plazo de la obligación afianzada que efectuare el Banco sin consentimiento del Fiador. El Fiador no podrá invocar como causa de caducidad de la obligación ni las esperas ni las facilidades que el Banco accordara, aún después del vencimiento original y de las renovaciones totales o parciales, ni la falta de protesto, renunciando desde ya a que el Banco le notifique tales renovaciones, esperas y facilidades. El Fiador acepta que no será de aplicación a la presente Fianza las causales especiales de extinción previstas en los Artículos 1596 y 1597 del Código Civil y Comercial, y renuncia en este acto a invocar tales causales para liberarse de esta fianza. El Fiador también acepta que esta fianza es irrevocable por lo que renuncia a retractarla en los términos del Artículo 1578 segundo párrafo del Código Civil y Comercial. Asimismo, el Fiador renuncia por la presente, en forma expresa e irrevocable, (i) a pedir el embargo de los bienes del Deudor afianzado en todos y cada uno de los supuestos previstos en el Artículo 1594 del Código Civil y Comercial, y (ii) a oponerle al Banco las defensas previstas en el Artículo 1587 del Código Civil y Comercial, y (iii) a invocar la inoponibilidad de la sentencia en los términos del Artículo 1588 del Código Civil y Comercial, y (iv) a oponer al Banco la compensación de lo que el Banco le deba al Fiador o al Deudor afianzado, y (v) al derecho de subrogarse en los derechos del acreedor conforme al Artículo 1592 del Código Civil y Comercial, salvo que el Banco le hubiere comunicado por escrito la cancelación total de las obligaciones afianzadas. La falta o demora en el ejercicio por el Banco de cualquier derecho, facultad o privilegio en virtud de la presente fianza, no se considerará como una renuncia al mismo, ni tampoco el ejercicio parcial de cualquier derecho, facultad o privilegio en virtud de la presente. Los derechos y remedios aquí expuestos son acumulativos y no excluyentes de todo otro derecho o remedio dispuesto por la ley.

Asimismo, y a los efectos del cálculo de las obligaciones garantizadas, el Fiador acepta que la presentación del Deudor en concurso preventivo o acuerdo preventivo extrajudicial o quiebra, no suspenderá el devengamiento de los intereses respecto del Fiador, ni el Banco tendrá obligación de verificar su crédito a los efectos de ejecutar la presente fianza. Por último, el Fiador declara que la presente fianza solidaria no se considerará liberada mientras el Banco no declare -en forma expresa y escrita- encontrarse totalmente desinteresado respecto de todas las obligaciones afianzadas y además libere al Fiador en forma expresa y escrita de la fianza solidaria aquí constituida. En forma irrevocable, el Fiador asume que, conforme a lo establecido en el Artículo 1597 segundo párrafo del Código Civil y Comercial, en ningún caso podrá invocar la novación prevista en la primera oración del Artículo 55 de la Ley 24.522 (ni ninguna norma similar que la reemplace en el futuro), y que por tal motivo no podrá oponer al Banco, ningún acuerdo al que el Deudor pudiera llegar con sus acreedores en caso de concurso preventivo o acuerdo preventivo extrajudicial -aunque el Banco lo hubiera votado favorablemente- y su obligación solidaria garantizará íntegramente todas las sumas debidas por el Deudor, sin ningún tipo de quita, espera, prórroga, novación, ni ningún otro concepto que las restrinja, ni limite por lo que las obligaciones garantizadas por la presente fianza deberá ser pagada en el tiempo y forma originalmente establecida (por lo que en ningún caso el Fiador podrá invocar ni oponerle al Banco, ningún caso, el concurso, quiebra, ni acuerdo preventivo extrajudicial del Deudor). Asimismo, y a los efectos del cálculo de las obligaciones garantizadas el Fiador acepta que, la presentación del Deudor en concurso preventivo o acuerdo preventivo extrajudicial o quiebra, no suspenderá el devengamiento de los intereses respecto del Fiador, ni el Banco tendrá obligación de verificar su crédito a los efectos de ejecutar la presente fianza. Asimismo, el Fiador acepta que en caso de que el Deudor afianzado se haya presentado en concurso preventivo o haya sido declarada su quiebra, le podrá ser el exigido el pago de las obligaciones garantizadas antes del vencimiento del plazo otorgado al Deudor

afianzado, sirviendo el presente de pacto en tal sentido conforme los términos del Artículo 1586 del Código Civil y Comercial. Por último, el Fiador autoriza irrevocablemente al Deudor a debitar de cualquiera de sus cuentas, todas las sumas a cuyo pago se ha/n obligado con motivo de presente fianza. Dichas cuentas se mantendrán abiertas hasta el total cumplimiento de sus obligaciones. El Fiador deja expresa constancia que otorga la presente fianza solidaria en su propio interés comercial.

**[SÓLO PARA EL ÁMBITO DE LA PROVINCIA DE CÓRDOBA] VII. Renuncia a la Inembargabilidad.**  
El Deudor y/o el Hipotecante renuncia expresamente al Beneficio de Inembargabilidad de la Vivienda Única, que le acuerda la Ley 8067 de la Provincia de Córdoba.

**VIII. Declaraciones:** El Deudor y/o el Hipotecante expresamente reconoce que ha recibido del Banco un ejemplar de la presente, y declara conocer y aceptar todos sus términos.

**Atestaciones Notariales:** Yo la autorizante hago constar, de acuerdo con la documentación e información suministradas por las partes y con las certificaciones requeridas, lo siguiente: **1. Título:** El inmueble hipotecado pertenece al Deudor y/o al Hipotecante según corresponda ( ) por escritura de compra otorgada con fecha de de , pasada al folio , por ante el Escribano Registro , de

**2. Registración:** Del documento mencionado en el punto anterior se tomó razón en el Registro de la Propiedad Inmueble el de de , en la Matrícula del Partido de . **3. Informe**

**Registral:** Con los certificados expedidos por el Registro de la Propiedad Inmueble, con fecha de del corriente año, dominio e inhibiciones , que agrego a la presente, queda acreditado que: 3.1. El dominio consta inscripto a nombre del Deudor y/o del Hipotecante según corresponda ( ), sin más gravámenes ni restricciones que: 3.1.1. 3.2. El Deudor y/o el Hipotecante, no se encuentra inhibido para disponer de sus bienes.

**4. Nomenclatura Catastral:** Circunscripción: - Sección: - Manzana: - Parcela: .

**5. Partida:** .

**6. Valuación Fiscal:** \$ (Pesos ).

**7.** Que las partes toman conocimiento de las normas contenidas en las Resoluciones Generales de la Dirección General Impositiva, números 4056 y 4087, de Cruzamiento Informático de Transacciones Importantes (C.I.T.I.).

**8. Certificado de Bienes Registrables:** Que no corresponde la presentación del Formulario 381 "Certificado de Bienes Registrales", de la Dirección General Impositiva por ser la valuación del bien, inferior al monto establecido en la Resolución 3580.

**9. Deudas por Impuestos:** Con los certificados solicitados que una vez despachados se agregarán a la presente quedará acreditado que el inmueble relacionado no tiene deudas de impuestos, tasas ni contribuciones hasta sus últimos vencimientos.

**10. Personería:** Los representantes del Banco Macro S.A. acreditan la existencia de la sociedad, el carácter invocado y facultades suficientes para este acto con: .

Tengo a la vista los documentos relacionados en original y en fotocopias autenticadas corren agregados:

. **Leída** que les es, firman ante mí, doy fe.

**Impuesto de Sellos:**