

Modelo revisado 26-02-2020

CAJASUR 013

Registro Bienes Muebles de Córdoba:  
IDENTIFICADOR ÚNICO DE DEPÓSITO: 14022-20190002658-34  
Sustituye al Número anterior 14022-20190002658-8

**Comprobar que LLEVA ANEXO COMPLEMENTARIO A FEIN estableciendo estos requisitos de disposición.**

#### CLAUSULAS ESPECIALES

PROFORMA DE PRESTAMO CON GARANTIA HIPOTECARIA  
PARA CONSTRUCCIÓN DE VIVIENDA

SE ACOMPAÑA, AL FINAL, TAMBIÉN modelo para APORTAR CERTIFICACION DE FIN DE OBRA. ESTE MODELO NO DEBE ADJUNTARSE A ESCRITURA

NUMERO:

#### INTERVIENEN

#### EXPONEN

1º Que CajaSur Banco, S.A., Sociedad Unipersonal, en adelante CAJASUR, ha acordado conceder solidariamente a \*\*\*\*\* en adelante la parte prestataria, y previa su petición, un préstamo cuya finalidad es la financiación de la construcción (Q = obras de rehabilitación) de una vivienda unifamiliar que se proyecta realizar sobre la finca que más adelante se dirá.

2º Que dicho contrato de préstamo se lleva a cabo conforme a las siguientes estipulaciones financieras y no financieras.

#### ESTIPULACIONES FINANCIERAS

##### **Primera.- CAPITAL DEL PRESTAMO Y RECONOCIMIENTO DE DEUDA.**

CAJASUR ha entregado a la parte prestataria en concepto de préstamo la suma de \_\_\_\_\_ Euros, reconociendo la parte prestataria haber recibido dicha cantidad, y dando carta de pago del mismo.

Los cotitulares solidarios del préstamo concedido, responden solidariamente de las obligaciones establecidas en la presente escritura.

**Primera-bis.-** El importe entregado en concepto de préstamo queda ingresado en una cuenta especial abierta en la entidad acreedora , a nombre de la parte prestataria con el nº \_\_\_\_\_ de la cual se dispondrá **mediante abono en cuenta abierta en la propia entidad prestamista con el número ES\*\*\*\*\*** conforme a los siguientes requisitos:

**Comentario [FM1]:** Poner el mismo nº del préstamo a la cuenta especial.

**El resto del clausulado será específico para cada caso en concreto, en función de las características de cada operación, y deberá indicarse en anexo a la minuta**

----- O -----

( Redacción tipo sujeta a variaciones:

como máximo hasta la cantidad resultante de aplicar sobre dicho principal, el porcentaje de REALIZACION del proyecto de construcción, excluido el valor del terreno (en su caso), que en cada momento certifique la sociedad Tasadora **\*\*\*\*\***, tomando como referencia el estudio de tasación del mismo, según expediente nº \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_, siendo de cuenta y cargo de la parte prestataria los gastos que se originen por la emisión de las citadas certificaciones por la Tasadora.

**Opción más habitual con tramos**

TRAMO A: De la cantidad de .....€ se ha dispuesto en esta misma fecha de hoy.

TRAMO B: De la cantidad restante, esto es hasta la cantidad de .....€, se dispondrá como máximo hasta la cantidad resultante de aplicar sobre el importe de este tramo, el porcentaje de REALIZACION del proyecto de construcción , excluido el valor del terreno (en su caso) , que en cada momento certifique **TINSA/SERVICIOS VASCOS DE TASACIONES, SERVATAS, S.A.** , tomando como referencia el estudio de tasación del mismo , según expediente nº \_\_\_\_\_ de fecha \_\_\_\_\_,siendo de cuenta y cargo de la parte prestataria los gastos que se originen por la emisión de las citadas certificaciones por la Tasadora.

**PARA SEGUNDAS HIPOTECAS con otro préstamo autopromoción previo-**

Dicho porcentaje se obtendrá por la relación existente entre el valor del proyecto que en cada momento certifique la sociedad Tasadora **\*\*\*\*\***, excluido el valor del terreno, sobre las suma de costos de construcción, excluido igualmente el valor del terreno.

Dado que la parte prestataria tiene formalizado con CAJASUR anteriormente, con fecha **\*\*\*\*\*** otro préstamo por importe de \_\_\_\_\_.- Euros para la financiación de la construcción de la misma vivienda, el importe a disponer de la citada cuenta especial, estará condicionado a que la suma de las cantidades dispuestas en los dos préstamos sea como máximo el importe resultante de aplicar sobre el principal total el porcentaje descrito en los párrafos anteriores. )

----- O -----

CAJASUR podrá reservarse un 15% del saldo inicial de la cuenta especial, hasta que:

- (i) haya sido concluida, tanto técnica como notarialmente, la realización del proyecto de obra financiado; y
- (ii) haya sido presentado a CAJASUR el oportuno certificado de tasación de fin de la obra financiada, emitido por la Entidad Tasadora (en adelante, la "**Tasación Final**"). A estos efectos, la Parte Prestataria se obliga expresa e irrevocablemente a adjuntar la Tasación Final al Acta de Fin de Obra o Escritura de Declaración de Obra Terminada como anexo a la misma. Se atribuye al presente compromiso el carácter de esencial a todos los efectos, de forma que, en caso de incumplimiento por la Parte Prestataria de la obligación señalada, CAJASUR podrá resolver el presente contrato.

La disposición de la indicada cuenta especial se consumará con la última entrega de la misma cuando se aporte a la Entidad acreedora:

- el certificado final de obra, visado;
- la licencia administrativa necesaria para el adecuado uso de dichas fincas;
- se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad la terminación de la edificación declarada en su día como "en construcción".

Será requisito imprescindible para retirar fondos de dicha cuenta especial //O// de este TRAMO de la cuenta especial, que se hubiera efectuado INSCRIPCIÓN de la presente escritura en el Registro de la Propiedad así como la presentación previa en la Entidad Acreedora de nota informativa registral de fecha posterior a dicha inscripción, que acredite que las fincas hipotecadas en esta escritura, no tiene más cargas, condiciones y cualesquiera otros gravámenes preferentes a las que se identifican en este documento en el apartado de cargas de la/s finca/s hipotecada/s, y la demostración documental del Ayuntamiento correspondiente de no tener el solar afección alguna por exacciones municipales.

(No incluir este párrafo si hay TRAMOS) No obstante lo anterior, para realizar la primera disposición de la cuenta especial, en vez de la citada INSCRIPCIÓN se admitirá ASIENTO DE PRESENTACIÓN que acredite los mismos extremos indicados en el párrafo anterior.

CAJASUR queda facultada, expresa e irrevocablemente, para suspender de forma temporal o definitiva la disposición de la cuenta especial, así como para aplicar el saldo de la misma a reducir el principal del préstamo, en caso de que se hubiera producido cualquiera de los supuestos siguientes:

- Que se hubiera producido cualquiera de los supuestos de vencimiento anticipado previstos en el presente contrato.
- No asegurar la obra a todo riesgo de Construcción, por capital que cubra su valor, durante el plazo de ésta, cuando éste fuera exigible por la naturaleza de las obras de rehabilitación o construcción financiadas.
- Que caducara, se suspendiera o se revocara por decisiones administrativas, judiciales o de cualquier otra índole la licencia de obras que ampara la construcción del proyecto financiado y dicha licencia no fuera objeto de inmediata prórroga o renovación.
- Que los trabajos relativos al proyecto financiado se interrumpieran, cualquiera que fuese el motivo, incluso por motivos de caso fortuito, o fuerza mayor, y cualquiera que fuese el estado de la obra en el momento de la interrupción.
- Que no se cumplieran los requisitos o se modificaran las determinaciones o definiciones del o de los proyectos para los cuales se ha solicitado financiación y que sirvieron de condición para la concesión de la licencia y/o no se justificara a satisfacción de la CAJASUR, la concesión de autorización administrativa, mediante ampliación, modificación u obtención de licencia/s de obra, que ampare las modificaciones realizadas y/o el proyecto de ejecución visado, o que las obras ejecutadas se ajustan a lo autorizado.
- Que el proyecto financiado incumpliere cualesquiera prescripciones o condiciones incluidas en la normativa sectorial que le resulte de aplicación, o si no contara con las autorizaciones oportunas previstas en dicha normativa.
- Que no se justificara a CAJASUR de forma indubitada y mediante certificación de técnico competente la finalización del proyecto financiado en el plazo de disposición que a continuación se indica.

Se establece un periodo de disposición máximo, para retirar fondos de dicha cuenta especial, de 36 meses contados desde la fecha de la presente escritura. Se señala expresamente, a efectos aclaratorios, que no se podrá volver a disponer de los importes ya dispuestos que hubieran sido amortizados. Transcurrido el periodo de disposición (o si, antes del término de dicho periodo, se hubiera producido cualquiera supuesto de vencimiento anticipado legal y/o contractualmente pactado, y/o en el supuesto de que la Parte Prestataria -y/o fiadores que garantizan y/o, en su caso, garanticen las obligaciones de la Parte Prestataria - fuese declarada en concurso o presentase solicitud de concurso voluntario o fuese admitida a trámite la solicitud de su concurso necesario), no

Comentario [T4512C2]: si hay tramos que se dispongan de forma diferente

Comentario [T4512C3]: Salvo autorización de otro plazo

se hubiera dispuesto de la totalidad del importe del préstamo, por cualquier motivo, CAJASUR queda facultada, expresa e irrevocablemente, para aplicar el importe no dispuesto a amortizar el capital del préstamo, no estando obligada a permitir nuevas disposiciones.

Los titular/es de la citada Cuenta especial constituye/n sobre la misma DERECHO REAL DE PRENDA, hasta que hubiera sido dispuesta en su totalidad conforme a los condiciones antes pactadas.

## **ESTIPULACIONES NO FINANCIERAS**

### **Séptima.-** CONSTITUCION DE HIPOTECA

Además de la responsabilidad personal y solidaria de la parte prestataria,.....

La hipoteca aquí constituida se extiende a todo lo que determina el artículo 110 de la Ley Hipotecaria, y en particular a las indemnizaciones concedidas o debidas al propietario, **así como al inmueble que se construirá sobre la finca que se hipoteca y cuya financiación es objeto del presente préstamo.**

Además, en virtud de pacto expreso, se extiende a las rentas vencidas y no satisfechas al tiempo de exigirse el cumplimiento de la obligación garantizada y a todas las mejoras, obras y edificaciones de cualquier clase que existan o en adelante se realicen en la finca hipotecada, salvo lo dispuesto en el art. 112 de la misma Ley y en especial al inmueble que se construirá y cuya financiación es objeto del presente préstamo,

Se hace constar expresamente por las partes contratantes, que los inmuebles objeto de hipoteca se encuentran libres de inquilinos y ocupantes y al corriente en el cumplimiento de las obligaciones a que refieren **los apartados e) y f) del art. 9º,1 y el art. 10º de la Ley de Propiedad Horizontal.**

Se señala como valor de lo hipotecado, a efectos de subastas, para el procedimiento hipotecario directo, la cantidad **de .....\* -€.** (\*Este valor de subasta es el que figura en MINUTA REDUCIDA)

En cumplimiento de la legislación vigente, consta certificado del estudio de tasación llevado a cabo (conforme a la normativa vigente sobre valoración de bienes inmuebles y de determinados derechos para ciertas finalidades financieras) por la entidad [REDACTED]\*, inscrita en el Registro Oficial de Entidades Tasadoras del Banco de España con el nº [REDACTED]\*, comprensivo de la valoración actual y de la que correspondería en la Hipótesis de Edificio Terminado. Se anexa xerocopia del certificado de tasación a la presente **escritura. (\*NOTA: Se indicará entidad tasadora y nº de registro)**

**(Anexar xerocopia del Certificado de tasación vigente a la escritura)**

### **Octava.-** SEGURO

Hasta la finalización de la obra la parte acreditada deberá concertar póliza de seguro y de la obra a todo riesgo de construcción, por un capital que cubra su valor en cada fase de ejecución.

Una vez finalizada la construcción, la parte acreditada viene obligada a asegurar la finca hipotecada contra riesgo de incendios de forma que el capital asegurado de continente sea como mínimo [REDACTED].- euros

En la póliza de seguro deberá estipularse expresamente que CAJASUR .queda autorizada para percibir, en caso de siniestro, de la compañía aseguradora, la parte de la indemnización que en dicho momento sirva para cancelar la totalidad de la deuda que mantenga el prestatario por razón de la presente operación.

**Comentario [C1994P4]:** EL VALOR QUE FIGURE EN MINUTA REDUCIDA.

**Clausula adicional.- APODERAMIENTO**

La parte prestataria e hipotecante apodera en este acto con carácter irrevocable a CAJASUR para realizar la Declaración de Obra Nueva de la edificación que actualmente se construye, caso de que no fuera realizada por ella al finalizar los trabajos. El importe de los gastos que ello pudiera eventualmente originar, tendrá el tratamiento que se indica en la cláusula octava para los créditos conexos