

**CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO "CRÉDITO MI VIVIENDA" PARA ADQUISICIÓN O CONSTRUCCION DE VIVIENDA  
CON CONSTITUCION DE PRIMERA Y PREFERENTE GARANTIA HIPOTECARIA**

Señor Notario:

Sírvase a extender en su registro de Escrituras Públicas el **CONTRATO DE PRESTAMO HIPOTECARIO "CREDITO MI VIVIENDA" PARA ADQUISICION O CONSTRUCCION DE VIVIENDA CON CONSTITUCION DE PRIMERA Y PREFERENTE GARANTIA HIPOTECARIA**, que celebran:

- De una parte, como ACREEDORA, **LA CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CREDITO DE HUANCAYO S.A.**, con R.U.C. No. 20130200789, con domicilio en la Calle Real N° 341 – 343 - Huancayo, Distrito y Provincia de Huancayo, Departamento de Junín, a quien en lo sucesivo se le denominará "LA CAJA", debidamente representada por sus funcionarios que firman al final del presente documento con poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11003478 de los Registros de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Huancayo - Zona Registral N° VIII – Sede Huancayo.
- De la otra parte como **EL(LOS) PRESTATARIO(S) Y/O GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)** el señor ....., identificado con DNI N° ....., de estado civil ....., con domicilio en ....., a quien en adelante se le denominará **EL(LOS) PRESTATARIO(S) Y/O GARANTE(S) HIPOTECARIO(S)**.
- Finalmente se precisa que interviene como **EL(LOS) FIADOR(ES) SOLIDARIO(S)** el señor ....., identificado con DNI N° ....., de estado civil ....., con domicilio en ....., a quien en adelante se le denominará **EL(LOS) FIADOR(ES) SOLIDARIO(S)**.

Bajo las cláusulas y condiciones siguientes:

**I. CLÁUSULAS GENERALES**

**1.1. EL(LOS) PRESTATARIO(S) Y SU(S) FIADOR(ES)** declaran bajo juramento que los datos suministrados en la solicitud, contrato y demás documentos de crédito, son verídicos y autoriza(n) a LA CAJA a verificarlos. EL(LOS) PRESTATARIO(S) Y SU(S) FIADOR(ES) se obliga a comunicar en forma inmediata a LA CAJA cualquier cambio en los datos consignados en la solicitud y asumirá las posibles consecuencias de su falta de actualización.

**1.2. OTORGAMIENTO DEL CRÉDITO:** LA CAJA otorgará a EL(LOS) PRESTATARIO(S), sujeto a la evaluación y calificación crediticia que realice de éste, el crédito solicitado por EL(LOS) PRESTATARIO(S), por el importe y en la moneda determinados por LA CAJA. EL(LOS) PRESTATARIO(S) acepta que el crédito concedido devengará interés compensatorio, el interés moratorio devengará de corresponder. Para operaciones de crédito de consumo, créditos de consumo de bajo costo, las tasas de interés se determinan libremente, dentro del límite establecido por el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP). Los intereses no se capitalizan en caso de incumplimiento o atraso en el pago del crédito.

**1.3. EL(LOS) PRESTATARIO(S)** declara conocer que las condiciones particulares aplicables al crédito que se le otorgue bajo el marco del presente contrato, como son: el monto del crédito, las tasas de interés compensatoria, moratoria, la tasa de costo efectiva anual, el plazo y otras condiciones, estarán contenidas en la hoja resumen y en el cronograma de pagos, que forman parte del presente contrato. En tal sentido, al otorgamiento del crédito, EL(LOS) PRESTATARIO(S), suscribirá la Hoja Resumen y cronograma de pagos, documentos que junto a la(s) solicitud(es) de crédito(s) forman parte integrante del presente contrato.

**1.4. CANALES DE INFORMACIÓN:** EL(LOS) PRESTATARIO(S) Y SU(S) FIADOR(ES) autoriza a LA CAJA para que le brinde cualquier información sobre el crédito contratado, a través de los siguientes canales de información: los medios de comunicación directos como (i) comunicaciones a la dirección de correspondencia, correo electrónico y/o domicilio de EL(LOS) PRESTATARIO(S) Y SU(S) FIADOR(ES); (ii) informe de pagos mensuales; (iii) llamadas telefónicas; (iv) mensajes de texto; (v) red de mensajería virtual u aplicación de software que cumpla con dicho fin (aplicación (APP) descargada en teléfono inteligente (Smartphone) u otro dispositivo inteligente de similares características, computadora o tablet u cualquier otra APP y/o tecnología similar a la APP; y (vi) uso de chatbox o herramientas digitales de similar interacción soportadas en aplicaciones de software (APP). Adicionalmente se podrán utilizar otros medios como (v) su página web; (vi) cajeros automáticos; (vii) publicaciones en las oficinas de LA CAJA; (viii) vouchers de operaciones; y (ix) cualquier otro medio que LA CAJA ponga a disposición del Cliente que facilite una adecuada comunicación, los mismos que constituyen medios de comunicación indirectos.

**1.5.** Para efectos del control del crédito otorgado, queda pactado que, LA CAJA abre en su sistema una cuenta de crédito, en la moneda de desembolso del crédito, en ella se registrarán el capital, los intereses que se devenguen, las comisiones y gastos aplicables al crédito, así como los pagos y amortizaciones que realice EL(LOS) PRESTATARIO(S) o LA CAJA.

**1.6.** LA CAJA podrá modificar unilateralmente, las condiciones contractuales, comisiones, gastos y primas de seguros. Cabe indicar que las modificaciones de comisiones y gastos también incluye el establecimiento de nuevas comisiones y gastos. Para estos casos se seguirá el plazo y medios de comunicación establecidos en el numeral 1.10.

**1.7.** LA CAJA podrá modificar las tasas de interés de los créditos a plazo fijo en los siguientes casos: a. La novación de la obligación considerando para tal efecto lo dispuesto en el Código Civil; b. Cuando exista efectiva negociación con EL(LOS) PRESTATARIO(S), conforme a la normativa vigente; c. Cuando la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, previo informe favorable del Banco Central de Reserva del Perú, autorice al sistema financiero en general por circunstancias extraordinarias e imprevisibles que pongan en riesgo el propio sistema; y, d. Cuando impliquen condiciones más favorables para EL(LOS) PRESTATARIO(S), las que se aplican de manera inmediata. En este caso no será exigible el envío de una comunicación previa; sin perjuicio de ello, LA CAJA deberá informar de las nuevas condiciones a través de los medios directos indicados en el numeral 1.5 del presente contrato.

**1.8.** EL(LOS) PRESTATARIO(S) declara que el uso que le dará al dinero desembolsado con el mutuo será el declarado en LA SOLICITUD. El desembolso del Crédito podrá realizarse en cualquiera de las formas siguientes: i) efectivo, ii) cheque girado a la orden de EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o la persona que este instruya, iii) Abono en un cuenta que tenga EL(LOS) PRESTATARIO(S) en LA CAJA, iv) Abono en cuenta de ahorros especial, según se señala en la cláusula 1.9 del presente Contrato, que LA CAJA apertura a favor de EL(LOS) PRESTATARIO(S) en la moneda que corresponda al crédito, en dicha cuenta de ahorros se abonara el total desembolsado luego de descontado el impuesto a las Transacciones Financieras (en adelante, ITF), la misma que se efectuará a solicitud del cliente, y sobre la cual LA CAJA podrá efectuar los abonos y/o cargos correspondientes al (los) crédito(s) que pueda mantener EL(LOS) PRESTATARIO(S). En caso se apertura dicha cuenta, el débito automático de las cuotas procederá previo consentimiento expreso del cliente, el cual deberá constar en documento aparte. Ello, de conformidad con lo señalado en el Art. 1 de la Ley 28556.

**1.9.** CUENTA DE DEPÓSITO DE AHORRO. LA CAJA podrá abrir una cuenta de ahorros a solicitud del cliente, en la cual se podrá efectuar el desembolso del crédito. En ese sentido, EL(LOS) PRESTATARIO(S) podrá autorizar a LA CAJA para la apertura de una cuenta de depósitos de ahorros sin costo, en la cual LA CAJA podrá registrar los desembolsos del crédito y sus renovaciones de ser el caso, así como los importes de todas las obligaciones de EL(LOS) PRESTATARIO(S) con LA CAJA bajo el presente contrato, incluidos los intereses, gastos, impuestos entre otros. En caso EL(LOS) PRESTATARIO(S) opte por la apertura de la cuenta, el contrato del producto de depósito y servicio financiero señalado en el párrafo anterior de la presente cláusula, así como la Cartilla Informativa correspondiente a éste, le serán entregados para su lectura, se absolverán sus consultas y firmará con conocimiento pleno de las condiciones establecidas en los referidos documentos. Para mayor información de las características del producto y su tarifa, visite nuestro portal: [www.cajahuancayo.com.pe](http://www.cajahuancayo.com.pe) o nuestra red de agencias.

**1.10.** En caso de modificaciones al contrato, referidas a incrementos en las comisiones, gastos y primas de seguros, LA CAJA comunicará directamente a EL(LOS) PRESTATARIO(S) vía correo electrónico o al domicilio o número telefónico o mensajes de texto, indicados por EL(LOS) PRESTATARIO(S) en LA SOLICITUD o en la ficha de datos, con una anticipación no menor de 45 días calendarios a su aplicación. Declarando EL(LOS) PRESTATARIO(S) como suficientes estos mecanismos de comunicación para tomar conocimiento, no pudiendo ser tachados de insuficientes.

El mismo plazo y medios de comunicación se seguirá cuando se traten de modificaciones referidas a: i. Resolución del Contrato por causal distinta al incumplimiento; ii. La limitación o exoneración de responsabilidad por parte de las empresas; iii. Incorporación de servicios que no se encuentran directamente relacionados al producto o servicio contratado. En éste último supuesto EL(LOS) PRESTATARIO(S) tiene la facultad de aceptar la modificación propuesta, sin que su negativa implique la resolución del contrato principal.

**1.11.** Si las modificaciones contractuales afectan el cronograma de pagos, LA CAJA remitirá un nuevo Cronograma de Pagos, conjuntamente con el aviso previo a las modificaciones del contrato bajo los plazos y medios de comunicación indicados en el numeral 1.10, incluyendo la tasa de costo efectivo anual que corresponda por el saldo remanente de la operación crediticia, que se identificará como "TCEA remanente".

**1.12.** En caso se traten de modificaciones más beneficiosas para EL(LOS) PRESTATARIO(S), estas serán comunicadas posteriormente a través de la página Web de LA CAJA y/o al interior de las agencias y oficinas especiales con la indicación de la fecha en que entraron en vigencia.

**1.13.** EL(LOS) PRESTATARIO(S), desde la fecha de recepción de la comunicación de modificación contractual, tiene el plazo de 45 días para manifestar su disconformidad o desacuerdo con las mismas, así como su intención de resolver el contrato. En caso EL(LOS) PRESTATARIO(S) así lo solicite, LA CAJA le concederá un plazo no menor a 45 días, computados desde el momento en que comunica su intención de resolver el contrato, para que encuentre otro mecanismo de financiamiento y así pueda cancelar el monto total del préstamo, incluidos los intereses, comisiones y gastos devengados hasta la fecha de pago

**1.14. RESOLUCIÓN O MODIFICACIÓN POR APLICACIÓN DE NORMAS PRUDENCIALES:**

**1.14.1.** LA CAJA puede elegir no contratar o modificar el contrato celebrado con EL(LOS) PRESTATARIO(S) en aspectos distintos a las tasas de interés, comisiones o gastos, e incluso resolverlo, sin el aviso previo a que se refiere el numeral 1.10, como consecuencia de la aplicación de las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, tales como las referidas a la administración del riesgo de sobreendeudamiento de deudores minoristas, por consideraciones del perfil del cliente vinculadas al sistema de prevención del lavado de activos o del financiamiento del terrorismo, por falta de transparencia de los usuarios, entre otros supuestos que determine la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, conforme a lo señalado en el artículo 85 del Código de Protección y Defensa del Consumidor - Ley N° 29571, y artículo 41 del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución SBS N° 3274-2017.

**1.14.2.** La falta de transparencia de EL(LOS) PRESTATARIO(S) a que hace referencia el numeral anterior se presenta cuando en la evaluación realizada a la información señalada o presentada por EL(LOS) PRESTATARIO(S) antes de la contratación o durante la relación contractual, se desprende que dicha información es inexacta, incompleta, falsa o inconsistente con la información previamente declarada o entregada por EL(LOS) PRESTATARIO(S) y repercute negativamente en el riesgo de reputación o legal que enfrenta LA CAJA.

**1.14.3.** Si LA CAJA decidiese resolver el contrato suscrito con EL(LOS) PRESTATARIO(S) o modificar las condiciones contractuales, por las causales indicadas en el numeral 1.14.1, comunicará a EL(LOS) PRESTATARIO(S) dentro de los 7 días posteriores a dicha modificación o resolución, empleando cualquiera de los medios de comunicación directa (vía comunicación al correo electrónico, al domicilio, al número telefónico del domicilio o teléfono móvil o mensajes de texto) indicados por EL(LOS) PRESTATARIO(S) en LA

SOLICITUD o ficha de datos; comunicación en la que señalará que la resolución o modificación del contrato se realiza sobre la base de lo dispuesto en el artículo 85 del Código de Protección y Defensa del Consumidor - Ley N° 29571 y artículo 41 del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución SBS N° 3274-2017.

**1.15.** EL(LOS) PRESTATARIO(S) tiene el derecho de resolver el contrato sin causa justificada, conforme al artículo 39.1 del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución SBS N° 3274-2017, comunicando su decisión a LA CAJA, como mínimo, a través de los mismos canales que se pongan a disposición para contratar el crédito, debiendo previamente pagar todo lo adeudado. En caso de contratación a través de mecanismos distintos al escrito, LA CAJA atenderá el requerimiento de resolución contractual a través de los otros canales que se tenga a disposición para contratar.

**1.16.** LA CAJA puede requerirle, frente a la ocurrencia de los casos previstos en el numeral 4, 5, 6 y 7 de la cláusula 1.17, que otorgue garantías reales, así como la contratación de seguros que cubran la pérdida del bien gravado, a satisfacción de LA CAJA que respalden los riesgos asociados a las garantías otorgadas. El procedimiento de la contratación de seguros que respalden los riesgos asociados a las garantías otorgadas, se encuentran establecidas en la cláusula VII.

La falta de constitución de dichas garantías y/o contratación de dichos seguros dentro del plazo establecido, otorgará a LA CAJA el derecho de dejar sin efecto este contrato. Serán de cuenta y costo de EL(LOS) PRESTATARIO(S) los gastos notariales y registrales que se devenguen para la constitución e inscripción de las garantías reales, la contratación de los seguros, los gastos de tasación del bien gravado, los mismos que podrán ser cargados al crédito contratado, para lo cual EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o sus(s) FIADOR(ES) autoriza a LA CAJA cargar dichos gastos al crédito contratado, o la compensación de estos gastos en la cuenta de ahorros u otras de naturaleza análoga que mantienen en LA CAJA. Asimismo EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o sus(s) FIADOR(ES) declaran conocer que la constitución de las garantías reales otorgadas para efectos de garantizar el crédito otorgado, requiere necesariamente la intervención de notario público para efectos de su formalización por escritura pública o legalización de firmas, según sea el caso, quien es responsable de la legalidad, capacidad y veracidad del acto que constituye la garantía a ser amparada por las bondades de los efectos de la inscripción registral; y que el procedimiento registral se inicia con la presentación del título, actividad que realiza el notario público o su personal dependiente, de los instrumentos públicos otorgados ante su despacho.

#### **CAUSALES DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL. -**

**1.17.** LA CAJA deja expresa constancia que, en cualquiera de los siguientes supuestos tendrá la facultad de dar por vencidos todos los plazos pactados y proceder a la cobranza del saldo insoluto del crédito más los intereses compensatorios y moratorios pactados, comisiones, primas de seguro, gastos adeudados:

**1.** Si EL(LOS) PRESTATARIO(S) incumplen el pago total o parcial de una o más de las cuotas pactadas o cualquiera de sus obligaciones, LA CAJA tendrá la facultad de dar por vencidos los plazos del crédito o de todos los créditos otorgados bajo las condiciones del presente contrato.

**2.** Si EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES) son requeridos en mora por terceros, sus bienes son embargados, son emplazados judicialmente, son declarados insolventes, incurrir en protestos, son incorporados a su propia iniciativa o a petición de terceros en procesos concursales o son declarados en quiebra, o si acuerdan su disolución o liquidación o cualesquiera otras circunstancias que a juicio de LA CAJA, pudieran afectar el normal cumplimiento de las obligaciones.

**3.** Si EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES) no cumple con constituir las garantías que resulten exigibles a requerimiento de LA CAJA, entiéndase también su inscripción en el registro correspondiente. Tener en cuenta que la constitución de garantías reales requiere necesariamente la intervención de notario público para efectos de su formalización por escritura pública o legalización de firmas, según sea el caso, y que la inscripción proviene de un determinado procedimiento registral.

**4.** En el caso que existiera garantía real, si El Bien se pierde o deteriora, o se hubiera depreciado, o estuviese en peligro de ello y EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES) no cumplen con mejorar o sustituir o asegurar la garantía, a satisfacción de LA CAJA, o con reducir las obligaciones a su cargo.

**5.** En el caso que existiera garantía real, si EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES) o LA CAJA son demandados respecto a la propiedad del bien o los bienes, o sobre la prioridad de la Garantía.

**6.** En el caso que existiera garantía real y EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES) celebren negocios, actos o contratos de disposición o gravamen sobre el bien en garantía, que agraven el riesgo de incumplimiento o su recuperación. En caso de venta, del bien en garantía EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES) se obligan a entregar a LA CAJA el importe del precio de venta hasta el monto total de sus acreencias, incluidos los gastos y comisiones devengadas por servicios efectivamente prestados.

**7.** En el caso de que existiera garantía real, si EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES) bajo cualquier título o circunstancia ceden voluntariamente la posesión de El Bien, sin recabar la conformidad de LA CAJA. Si EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES), pierden la posesión del bien, bajo cualquier título.

**8.** En caso EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES) no cumpla con actualizar la tasación del bien gravado a favor de LA CAJA en respaldo del cumplimiento de sus obligaciones, cuando así lo determine LA CAJA de acuerdo a sus políticas corporativas o de riesgos. Dicha tasación debe ser efectuada por perito tasador inscrito en el REPEV de la SBS, cuyo costo será asumido íntegramente por EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES). EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES) asume la obligación de facilitar el libre acceso al Inmueble al tasador que designe LA CAJA.

**9.** Si el valor del bien hipotecado, según tasación que LA CAJA, por cuenta y costo de EL(LOS) PRESTATARIO(S) manden practicar, disminuyera por cualquier causa a un monto inferior en más del 10% del valor de sus obligaciones vencidas o por vencer, salvo que mejore o amplíe la garantía a entera satisfacción de LA CAJA, o que reduzca su obligación u obligaciones en la proporción y dentro del plazo que LA CAJA le señale.

10. Si a la fecha de la celebración de este contrato, resultara que EL(LOS) PRESTATARIO(S) padecieran de enfermedad diagnosticada o de su conocimiento, preexistente o, en su caso, si la declaración de salud que formuló para el seguro no fuese cierta o exacta y ello determine que haga imposible o deje o pueda dejar sin efecto en cualquier momento el seguro de desgravamen hipotecario contratado con la aseguradora.

11. Si el inmueble hipotecado fuera vendido, alquilado o de alguna forma dispuesto onerosa o gratuitamente, sin la previa autorización expresa de LA CAJA.

12. Si EL(LOS) PRESTATARIO(S) no cumplieran con facilitar el acceso a la inspección del bien dado en garantía hipotecaria, y/o con subsanar las observaciones que, respecto al estado de conservación y calidad del bien referido.

13. Si EL(LOS) PRESTATARIO(S) hubieran proporcionado información falsa a LA CAJA en las Declaraciones Juradas presentadas, en cuyo caso sin perjuicio de las acciones penales correspondientes, se darán por vencidas todas las cuotas pendientes del préstamo, quedando automáticamente obligado a EL(LOS) PRESTATARIO(S) a cancelar el íntegro del saldo insoluto del préstamo más los intereses, comisiones y otros que se hubieren devengado. Adicionalmente, EL(LOS) PRESTATARIO(S) deberá pagar una penalidad a favor de LA CAJA, equivalente al 10% de dicho saldo. Si EL(LOS) PRESTATARIO(S) no cumpliera(n) con hacer efectivo el pago del préstamo más la penalidad señalada, se procederá a ejecución de la garantía. El cobro de la penalidad señalada, se da en cumplimiento de la normativa sectorial aplicable.

14. Si EL(LOS) PRESTATARIO(S) es (son) declarado insolvente o en quiebra.

15. En caso que EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES) utilicen el dinero entregado en mutuo para un destino distinto al previsto en la solicitud de crédito.

16. En caso EL(LOS) PRESTATARIO(S) no cumplan con contratar, renovar y/o endosar la póliza de seguros, durante la vigencia del o los crédito(s) otorgados hasta su cancelación conforme a lo pactado en la cláusula VII.

1.18. En los casos previstos en el numeral 1.17 que antecede, LA CAJA podrá resolver el contrato, quedando obligado EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o EL(LOS) FIADOR(ES) a reembolsar en forma inmediata el saldo deudor total que arroje la liquidación que practique LA CAJA, constituida por el monto adeudado a la fecha, intereses compensatorios y moratorios, primas de seguro, comisiones y gastos aplicables al presente contrato. LA CAJA comunicará al cliente con una anticipación no menor a un (01) día, a la fecha de resolución efectiva, a través de los medios de comunicación directos establecidos en la cláusula 1.4 del presente documento. Dicha liquidación tendrá mérito ejecutivo conforme a las disposiciones legales correspondientes y puede ejecutarse en un proceso único de ejecución.

## II. DE LA EMISIÓN DEL PAGARÉ INCOMPLETO

2.1. EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES), en respaldo de su obligación, podrán emitir y aceptar un PAGARÉ INCOMPLETO de acuerdo a lo establecido en el Artículo 10° de la Ley de Títulos Valores, Ley N° 27287, y en la Circular G-0090-2001 (Circular de Título Valor Emitido en Forma Incompleta), que podrá ser prorrogado o renovado por LA CAJA con su simple indicación en el título valor y sin que tales prórrogas o renovaciones puedan considerarse como una novación.

2.2. EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES), declaran haber recibido una copia del PAGARÉ INCOMPLETO y autorizan a LA CAJA a completar dicho título valor cuando incumpla el pago de las cuotas según su cronograma de pagos o se produjeran las causales de resolución contractual establecidas en los numerales 1.14 y 1.17.

2.3. LA CAJA queda facultada a incluir el monto total de las deudas vencidas derivadas de este contrato, en una liquidación de saldo deudor la cual se practicará de acuerdo a sus normas internas, considerando el importe del capital insoluto, intereses compensatorios y moratorios devengados, comisiones y gastos establecidos en la Hoja Resumen de LA CAJA. Se tendrá como fecha de emisión el día de suscripción y de vencimiento el día en que se complete el pagaré, a partir del cual LA CAJA queda facultada a exigir su pago en vía judicial, sin que sea obligatorio el protesto del mencionado título valor. El título valor será completado de acuerdo a las normas vigentes aplicables.

EL/LOS CLIENTE(S) y SU(S) FIADOR(ES) dejan constancia que el pagaré será exigible y ejecutable una vez producidos cualquiera de los supuestos indicados, que además incluye cualesquiera otras obligaciones directas o indirectas asumidas frente a LA CAJA.

El eventual perjuicio del pagaré o de los instrumentos que en representación del (los) crédito(s) se hubieran emitido, no produce novación, ni extingue la operación de crédito que diera lugar su emisión.

2.4. EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES) renuncian a la facultad de incorporar al contrato una cláusula que limite o impida la libre negociación y/o cesión de los títulos valores, aceptando y autorizando la negociación y/o cesión del título valor sin necesidad de comunicación futura, de acuerdo a lo establecido en la Ley de Títulos Valores y en las normas reglamentarias expedidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Finalmente, EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES) dejan constancia de haber sido instruidos sobre los mecanismos de protección que la ley permite para la emisión de un título valor incompleto.

2.5. Conforme a lo establecido en el artículo 17.3 de la Ley de Títulos Valores, Ley N° 27287, una vez que el crédito garantizado con el pagaré incompleto se encuentre totalmente cancelado, LA CAJA podrá sustituir dicho título valor por microfirma u otros medios que permita la ley de la materia, destruyéndose el título valor cancelado. Asimismo, LA CAJA será responsable por la falta de destrucción del Título Valor.

## III. SOBRE LA CANCELACIÓN DEL CRÉDITO

3.1. El crédito otorgado será cancelado mediante cuota(s) detalladas en el cronograma de pagos.

Las cuotas a ser pagadas incluyen el capital, el interés compensatorio, moratorio, comisiones, seguros, gastos, de corresponder, que LA CAJA aplique para este tipo de operaciones, según la Hoja Resumen.

3.2. EL(LOS) PRESTATARIO(S) deberán efectuar el pago de las referidas cuotas, en efectivo, en la misma moneda del crédito los días señalados en el cronograma de pagos. No obstante, EL(LOS) PRESTATARIO(S) podrán pagar en moneda distinta, en cuyo caso se

aplicará el tipo de cambio compra o venta, según corresponda, que se encuentre vigente en LA CAJA en la fecha en que se efectúe el pago.

**3.3.** En caso de pagos anticipados mediante cheques, EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o su(s) FIADOR(ES) se obligan a cancelar los intereses compensatorios, moratorios, si los hubiere, gastos y comisiones que se devenguen, hasta la fecha en que el cobro se haga efectivo. Ello procederá, en tanto LA CAJA compruebe la disponibilidad de los fondos del cheque.

**3.4.-** El crédito para efectos de su cumplimiento se regirá por las normas del Código Civil y leyes especiales, y en caso que los importes no sean cancelados puntualmente devengará por su demora, el interés moratorio pactado en la Hoja Resumen. El interés moratorio será exigible sin necesidad de que EL/LOS CLIENTE(S) sea constituido en mora, de conformidad con el Artículo 1333° del Código Civil.

**3.5.** EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES) autorizan expresamente a LA CAJA, a efectuar las gestiones de cobranza en su domicilio, centro laboral y/o negocio, para cuyo efecto deben haberlos señalado como domicilio para fines del presente contrato, a través de mecanismos idóneos y permitidos por el Código de Protección y Defensa del Consumidor, Ley N° 29571.

**3.6.** Una vez cancelado el crédito LA CAJA entregará y/o pondrá a disposición de EL(LOS) PRESTATARIO(S), en un plazo no mayor de 7 (siete) días hábiles y de manera automática, el certificado de no adeudo, a través de alguno de los siguientes medios: 1. En las oficinas de atención al público de LA CAJA, 2. En el domicilio establecido por el cliente, o 3. Mediante el envío o puesta a disposición por medios electrónicos, correo electrónico, WhatsApp, registrado en su solicitud.

#### **IV. PAGO ANTICIPADO O ADELANTO DE CUOTAS.**

**4.1.** EL(LOS) PRESTATARIO(S), en cualquier momento, podrá(n) efectuar pagos por encima de la cuota exigible en el periodo, pagos que pueden ser catalogados como pago anticipado o adelanto de cuotas.

**4.2.** Pago anticipado:- pago que trae como consecuencia la aplicación del monto al capital del crédito, con la consiguiente reducción de los intereses, las comisiones y los gastos derivados a la fecha de pago. Los pagos mayores a dos (2) cuotas (que incluye aquella exigible en el periodo) se consideran pagos anticipados. En este caso, EL(LOS) PRESTATARIO(S) podrán optar por reducir el monto de las cuotas restantes, manteniendo el plazo original, o el número de cuotas con la consecuente reducción del plazo del crédito, debiendo realizar la elección en forma verbal antes de realizar el pago anticipado en cualquiera de las oficinas de atención al público de LA CAJA en las que se realicen operaciones de pagos y desembolsos. La constancia que permita acreditar la elección de EL(LOS) PRESTATARIO(S) es el comprobante de pago que emitirá LA CAJA, considerando el pago realizado, el mismo que será suscrito por EL(LOS) PRESTATARIO(S) en señal de conformidad. En caso de no contarse con dicha elección, dentro de los quince (15) días de realizado el pago, LA CAJA procederá a la reducción del número de cuotas. Realizado el pago anticipado, LA CAJA entregará, a solicitud de EL(LOS) PRESTATARIO(S), los cronogramas de pagos modificados en un plazo no mayor de siete (7) días de efectuada dicha solicitud. EL(LOS) PRESTATARIO(S) puede(n) manifestar expresamente su voluntad para adelantar el pago de cuotas, procediendo LA CAJA a aplicar el monto pagado en exceso sobre la cuota del periodo a las cuotas inmediatas siguientes, conforme lo establece la cláusula 4.3. En cada oportunidad en la cual EL(LOS) PRESTATARIO(S), en forma previa a la ejecución del pago, expresen su voluntad de efectuar un adelanto de cuotas, sin que se produzca la reducción de intereses, comisiones y gastos derivados de las cláusulas contractuales, LA CAJA emitirá el comprobante de pago, donde constará la elección de EL(LOS) PRESTATARIO(S) de realizar adelanto de cuotas en lugar de un pago anticipado, el mismo que será suscrito por EL(LOS) PRESTATARIO(S) en señal de conformidad. EL(LOS) PRESTATARIO(S) tiene derecho a efectuar pagos anticipados, en forma total o parcial.

**4.3.** Adelanto de cuotas: pago que trae como consecuencia la aplicación del monto pagado a las cuotas inmediatamente posteriores a la exigible en el periodo, sin que se produzca una reducción de los intereses, las comisiones y los gastos derivados de las cláusulas contractuales. Los pagos menores o iguales al equivalente de dos (2) cuotas (que incluyen aquella exigible en el periodo), se consideran adelanto de cuotas. En este caso, LA CAJA procederá a aplicar el monto pagado en exceso sobre la cuota del periodo a las cuotas inmediatas siguientes no vencidas. Los clientes pueden requerir, antes o al momento de efectuarse el pago, que debe procederse a la aplicación del pago como anticipado, resultando aplicable lo indicado en la cláusula 4.2.

**4.4.** Sin perjuicio de lo señalado, EL(LOS) PRESTATARIO(S) podrán requerir, antes o al momento de efectuarse el pago, que deberá procederse a la aplicación del pago como anticipado o como adelanto de cuotas, resultando aplicable lo indicado en los numerales anteriores, conforme a lo previsto en el artículo 29 del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero.

**4.5.** EL(LOS) PRESTATARIO(S) declaran que, con anterioridad al otorgamiento del crédito, LA CAJA les ha informado sobre: a) las diferencias entre el pago adelantado y el pago anticipado, y b) los derechos que tienen de requerir su aplicación y la forma en la que esta procede. Asimismo, se precisa que EL(LOS) PRESTATARIO(S) puede mantenerse informado sobre el tema a través de anuncios públicos en las oficinas de LA CAJA o a través de publicaciones en la página web de LA CAJA o a través de cualquier otro medio que determine LA CAJA de conformidad con la Ley aplicable, situación que se hace de conocimiento a EL(LOS) PRESTATARIO(S), quien(es) declara(n) conocer y aceptar.

#### **V. REFINANCIAMIENTO DEL CRÉDITO.**

Se considera como operación refinanciada al crédito respecto del cual se producen variaciones de plazo y/o monto del contrato original que obedecen a dificultades en la capacidad de pago de EL(LOS) PRESTATARIO(S), se excluye de esta definición, los eventos o situaciones de carácter temporal que se presenten en el marco de una Declaratoria de Estado de Emergencia, que no comprometa la viabilidad de EL(LOS) PRESTATARIO(S). También se considera operación refinanciada cuando se producen los supuestos de novación contenidos en el artículo 1277 y siguientes del Código Civil, siempre que sean producto de las dificultades en la capacidad de pago de EL(LOS) PRESTATARIO(S). El refinanciamiento podrá aprobarse previa solicitud escrita de EL(LOS) PRESTATARIO(S) en la agencia en la que solicitaron el crédito, la cual estará sujeta a evaluación. En caso se apruebe el refinanciamiento y EL(LOS) PRESTATARIO(S) se encuentren conformes con las condiciones de interés y plazos propuestos, se refinanciará el crédito el cual será pagado en las condiciones pactadas, para cuyo efecto se generará un nuevo crédito que cancelará el crédito refinanciado, dicha refinanciación se

regirá por el presente contrato, y por las condiciones de una nueva Hoja Resumen, un nuevo cronograma de pagos que se emitirán y entregarán a EL(LOS) PRESTATARIO(S) al momento del refinanciamiento, así como la emisión de un nuevo pagaré.

Si el deudor presenta atrasos en el pago de las cuotas pactadas o incumplimientos de las metas acordadas o deterioro en su capacidad de pago, LA CAJA reclasificará al deudor conforme a las normas sobre la materia.

#### **VI. DE LA INFORMACIÓN PROPORCIONADA**

EL(LOS) PRESTATARIO(S) y SU(S) FIADOR(ES) declaran que con anterioridad al otorgamiento del crédito materia del presente contrato, LA CAJA les ha proporcionado toda la información sobre las tasas de intereses compensatorio, moratorio, así como el monto de las comisiones y gastos aplicables al mismo. Dicha información está consignada en su Hoja Resumen y en su tarifario vigente, los cuales las partes contratantes declaran expresamente conocer y aceptar.

Asimismo, EL(LOS) PRESTATARIO(S) podrán elegir la remisión o no de información relacionada a los pagos efectuados y aquellos que se encuentren pendientes conforme al cronograma de pagos, dicha información será remitida en un plazo de 30 días posteriores al cierre de mes en el que la información es requerida y podrá ser remitida mensualmente si así EL(LOS) PRESTATARIO(S) lo solicitan. LA CAJA remitirá o pondrá a su disposición la información señalada en el párrafo que antecede vía correo electrónico, WhatsApp o mensajes de texto, según su indicación. EL(LOS) PRESTATARIO(S) puede solicitar que la información se remita a través de medios físicos, a su domicilio, previo pago de la comisión establecida en el tarifario por el servicio solicitado.

#### **VII. DE LOS SEGUROS**

**7.1.** Durante la vigencia de este contrato, EL(LOS) PRESTATARIO(S) se obliga a contratar y mantener vigente un seguro de desgravamen y multiriesgo, o cualquier otro seguro considerado como condición para contratar, según corresponda al crédito contratado y otorgado. La contratación y mantenimiento del (los) seguro(s) serán de cuenta y costo de EL(LOS) PRESTATARIO(S), de acuerdo a los costos establecidos en la Hoja Resumen o en el tarifario vigente.

**7.2.** EL(LOS) PRESTATARIO(S) podrá elegir entre la contratación de un seguro ofrecido por LA CAJA o un seguro contratado directamente por EL(LOS) PRESTATARIO(S) o a través de la designación de un corredor de seguros, siempre que cumpla (a satisfacción de LA CAJA) las condiciones establecidas por ésta y que se encuentran detalladas en la página web de LA CAJA, así como en los folletos informativos ubicados en las agencias y/u oficinas de LA CAJA.

**7.3.** La(s) póliza(s) de seguro(s) contratada(s) directamente por EL(LOS) PRESTATARIO(S), serán endosadas a favor de LA CAJA, siendo ésta la única beneficiaria del seguro contratado, debiendo firmar EL(LOS) PRESTATARIO(S) la contratación de la póliza. La Póliza deberá ser entregada a LA CAJA antes de la fecha prevista para el desembolso del crédito, debidamente endosada a favor de LA CAJA. Si por algún motivo EL(LOS) PRESTATARIO(S) no hacen entrega a LA CAJA de la póliza de seguro que corresponda, se suspenderá el desembolso del crédito correspondiente hasta que se satisfaga dicha exigencia, de lo contrario LA CAJA podrá resolver el contrato de crédito que se trate sin responsabilidad alguna.

Si EL(LOS) PRESTATARIO(S) contrata el seguro ofrecido por LA CAJA, ésta entregará a EL(LOS) PRESTATARIO(S) la Póliza del Seguro, en un plazo no mayor a diez (10) días calendarios, contados a partir de la suscripción del presente contrato, salvo que la Compañía de Seguros o tercero autorizado los proporcione directamente a EL(LOS) PRESTATARIO(S), en todo caso la información respecto del nombre de la Compañía de Seguros, el número de la póliza y el monto de la prima se consignará en la Hoja Resumen adjunta al presente; en este caso el control de la renovación y vigencia del seguro es de responsabilidad de LA CAJA.

Será de costo de EL(LOS) PRESTATARIO(S) asumir el pago de la prima. EL(LOS) PRESTATARIO(S) autoriza(n) a LA CAJA, a efectuar el pago correspondiente a las primas del seguro(s) contratados, se cargará la totalidad de dichos pagos en el cronograma de pagos. La presente disposición le será exigible, en tanto le resulte aplicable y correspondan a seguros considerados como una condición para contratar.

**7.4.** En caso EL(LOS) PRESTATARIO(S) contraten directamente los seguros considerados como una condición para contratar, éste deberá cumplir con los requisitos exigidos por LA CAJA y descritos en la página web. LA CAJA no asumirá responsabilidad alguna si EL(LOS) PRESTATARIO(S) no contratase o no mantuviese vigente dicha póliza, si en la oportunidad del siniestro la póliza no existiera o se encontrara vencida o no resultase aplicable al hecho o situación de siniestro. A efectos de garantizar lo mencionado en el presente párrafo EL(LOS) PRESTATARIO(S) se compromete a mantener vigente la póliza de seguros respectiva mientras dure el crédito, en su defecto LA CAJA hará valer su derecho contra EL(LOS) PRESTATARIO(S), su masa hereditaria y/o SU(S) FIADOR(ES) conforme a ley. Lo propio hará si EL(LOS) PRESTATARIO(S) asegurado fuese excluido de los beneficios de los seguros, por cualquier causa prevista en la respectiva póliza, sea por limitaciones, restricciones o condiciones que EL(LOS) PRESTATARIO(S) no haya cumplido, las mismas que EL(LOS) PRESTATARIO(S) declara conocer y se obliga a cumplir.

**7.5.** Sin perjuicio de la obligación que asume EL(LOS) PRESTATARIO(S), LA CAJA podrá contratar y/o renovar los seguros antes señalados, ante el incumplimiento de EL(LOS) PRESTATARIO(S), por cuenta y costo de este último, con la compañía y condiciones que libremente determine, procediendo a cargar la totalidad de dichos pagos en el cronograma de pagos.

**7.6.** EL(LOS) PRESTATARIO(S) acepta que el seguro sólo pagará los conceptos expresamente incluidos en la suma asegurada, siendo de cargo de EL(LOS) PRESTATARIO(S), su masa hereditaria y/o SU(S) FIADOR(ES) las demás obligaciones derivadas de éste Contrato.

#### **VIII. DE LA FIANZA SOLIDARIA**

EL(LOS) FIADOR(ES) dejan expresa constancia que su fianza es por plazo indeterminado; además de solidaria, indivisible e ilimitada; responde por el pago del capital, los intereses compensatorios y moratorios, comisiones, gastos de la presente obligación y cualquier otra obligación de cargo de EL(LOS) CLIENTE(S), sujeto del crédito. EL(LOS) FIADOR(ES) renuncia expresamente al beneficio de excusión.

Obligaciones y derechos de EL(LOS) FIADOR(ES):

- EL(LOS) FIADOR(ES) se obliga frente a LA CAJA en forma solidaria, incondicionada, irrevocable e ilimitada, a fin de garantizar todas las deudas y obligaciones directas e indirectas, existentes o futuras, incluyendo intereses, gastos, costos y costas que determine la Autoridad Judicial, y/o todo otro concepto derivado de las obligaciones que EL(LOS) PRESTATARIO(S) asuma frente a LA CAJA.
- Así, ante cualquier incumplimiento de EL(LOS) PRESTATARIO(S), EL(LOS) FIADOR(ES) se obliga a pagar el importe vencido e insoluto del presente crédito a sólo requerimiento de LA CAJA.
- EL(LOS) FIADOR(ES) autoriza a LA CAJA a cargar el importe de la deuda en cualesquiera de las cuentas que mantenga en LA CAJA. Esta actividad se ejecuta en el marco de la facultad de compensación de LA CAJA.
- EL(LOS) FIADOR(ES) acepta desde ya todas las renovaciones, reprogramaciones, refinanciaciones o prorrogas del crédito que LA CAJA pudiese otorgar a EL(LOS) PRESTATARIO(S).
- EL(LOS) FIADOR(ES) tiene derecho a solicitar la información pertinente a la operación crediticia que garantizan en forma personal en cualquiera de nuestras agencias a nivel nacional.

#### **IX. SOBRE LA COMPENSACIÓN**

EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES) faculta(n) expresamente a LA CAJA para que pueda compensar de sus Cuentas o depósitos de valores, que mantengan provisión de fondos suficientes, las deudas que pudieran resultar de cualquier obligación exigible, directa o indirecta, que EL(LOS) PRESTATARIO(S) tenga o pudiera tener frente a LA CAJA. La compensación en cuentas solidarias es ilimitada conforme lo señale el Código Civil, en cuentas mancomunadas se limitará a la parte proporcional del saldo que corresponda al deudor, en cuentas de CTS se limitará al saldo disponible conforme a las disposiciones que la ley de la materia señale, y en caso de cuentas pertenecientes a sociedades conyugales, cuando el deudor sea sólo uno de los cónyuges, la compensación se hará hasta el 50% que corresponda a EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES). Estas compensaciones podrán efectuarse aun cuando EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES) se encuentre concursado, en liquidación o fallecido, conforme al Artículo 132, inciso 11 de la Ley N° 26702 "Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros" (Ley General). Tales fondos o valores se aplicarán preferentemente ante cualquier otro acreedor, incluyendo las deudas tributarias o administrativas.

Es así, que de conformidad con lo establecido en el numeral 11 del artículo 132° de la Ley General, LA CAJA podrá cobrar (compensar) en forma parcial o total el monto adeudado (obligaciones vencidas y exigibles) por EL(LOS) PRESTATARIO(S), quedando autorizado a debitar de cualquier cuenta de EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES). Con la finalidad de cancelar la deuda en la moneda en que ha sido contraída, LA CAJA podrá proceder a la conversión de moneda de acuerdo al tipo de cambio vigente para LA CAJA a la fecha en que se realice la operación. En el caso de compensación, LA CAJA comunicará en un plazo posterior no mayor a 30 días la aplicación de la misma por correo electrónico, mensajes de texto, WhatsApp, o llamadas telefónicas (indistintamente) a EL(LOS) PRESTATARIO(S).

No serán objeto de compensación los activos legal o contractualmente declarados intangibles o excluidos de este derecho, de conformidad con el artículo 132 inciso 11) de la Ley General.

#### **X. NULIDAD DE CLÁUSULAS CONTRACTUALES**

En caso que una o más de las cláusulas del Contrato fueran declaradas nulas, el efecto de tal declaración se limitará a las referidas cláusulas, manteniendo su vigencia el Contrato en el resto de las cláusulas no declaradas nulas.

#### **XI. INFORMACIÓN REQUERIDA POR LA CAJA**

Es responsabilidad de EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES) entregar la información actualizada cada vez que sea requerida por LA CAJA, comprometiéndose en cumplir esta obligación, brindando cualquier información solicitada.

#### **XII. INFORMACIÓN A TERCEROS**

12.1. LA CAJA queda autorizada a proporcionar información conforme a la Ley aplicable, relativa a todo incumplimiento de obligaciones que EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES) asumen según el presente contrato, a la Central de Riesgos de la SBS.

#### **XIII. CESIÓN DE DERECHOS**

EL(LOS) CLIENTE(S) y/o SU(S) FIADOR(ES) reconocen y aceptan que LA CAJA podrá ceder sus derechos derivados del presente contrato conforme al código civil, ya sea mediante una cesión de derechos o mediante la cesión de patrimonio autónomo para efectos de su titulización o mecanismos similares, o venta de cartera, o emisión de instrumentos o bonos hipotecarios (cédulas hipotecarias, letras hipotecarias) y/o cualquier otra forma permitida por la ley, a lo que EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o SU(S) FIADOR(ES) prestan desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso e irrevocable a dichas cesiones y transferencias, incluyendo las correspondientes a las garantías que pudiere haber constituido a favor de LA CAJA en respaldo de sus obligaciones, siendo para ello suficiente que LA CAJA le comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos.

#### **XIV. DOMICILIO Y JURISDICCIÓN TERRITORIAL**

Las partes fijan como su(s) domicilio(s) el/los que aparecen consignado(s) en el presente contrato y en LA SOLICITUD, el mismo que deberá estar ubicado en la ciudad donde se suscribe el contrato, donde se dirigirán todas las comunicaciones. EL(LOS) PRESTATARIO(S) Y SU(S) FIADOR(ES) se obliga(n) a comunicar por escrito a LA CAJA cualquier cambio de domicilio, para que dicho cambio sea válido y oponible a LA CAJA, se deberá adjuntar a la comunicación copia de un recibo de servicios públicos del mes anterior a la fecha de comunicación. Para efectos del presente contrato, el nuevo domicilio debe ser cierto y estar ubicado en el radio urbano de la ciudad donde se concluyó el presente; de lo contrario las notificaciones y comunicación dirigidas al antiguo domicilio serán plenamente válidas y eficaces. LA CAJA se reserva el derecho de realizar las verificaciones respectivas a fin de determinar la existencia y veracidad del cambio de domicilio. LA CAJA no será responsable por el eventual conocimiento que terceras personas puedan tener de las comunicaciones efectuadas por LA CAJA al domicilio señalado como válido, siendo dicha situación responsabilidad de EL(LOS) PRESTATARIO(S) Y SU(S) FIADOR(ES).

De conformidad al Artículo 25 del Código Procesal Civil, AMBAS PARTES SE SOMETEN A LA JURISDICCIÓN Y COMPETENCIA TERRITORIAL DE LOS JUECES DE LA PROVINCIA DEL LUGAR DE SUSCRIPCIÓN DEL PRESENTE CONTRATO y señalan como sus domicilios los indicados en el presente contrato, donde se les hará llegar las notificaciones a que hubiere lugar.

#### **XV. CLAUSULAS ESPECÍFICAS SOBRE EL PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

**15.1.** En virtud del Convenio de Canalización de Recursos del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda- MIVIVIENDA y su Reglamento, celebrado entre LA CAJA y la Corporación Financiera de Desarrollo - COFIDE la utilización de dichos recursos se derivarán entre otros para la adquisición o construcción de unidades inmobiliarias bajo el programa “CRÉDITO MI VIVIENDA”.

LA CAJA, atendiendo a la solicitud de EL(LOS) PRESTATARIO(S), conviene(n) en otorgarle un préstamo hipotecario bajo el mecanismo señalado en el párrafo precedente por un plazo de XX años y por la cantidad de S/ XXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CON XX/100 SOLES).

Dicho préstamo será utilizado por EL(LOS) PRESTATARIO(S) en forma exclusiva para la adquisición el inmueble que será hipotecado, o la construcción de vivienda en el inmueble que será materia de hipoteca.

El préstamo hipotecario devengará a partir de su desembolso, una tasa de interés compensatorio de X.XX% (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX) tasa efectiva anual. Se aplicará la tasa de interés moratoria señalada en la hoja resumen, hasta el día en que se extinga la deuda, tal como lo estipula el Artículo 1236° del Código Civil, sin necesidad de constituir en mora a EL (LOS) PRESTATARIO(S).

#### **15.2. DE LAS CONDICIONES DEL PRESTAMO**

**A.** El préstamo Hipotecario “CRÉDITO MI VIVIENDA” deberá ser pagado por EL(LOS) PRESTATARIO(S) a LA CAJA, en la misma moneda en la que le fue otorgado y que consta en la hoja de resumen, mediante cuotas periódicas en el plazo estipulado en la referida hoja de resumen. La oportunidad de pago e importe de las cuotas periódicas se establecen en el cronograma de pagos de la hoja de resumen.

Se deja expresa constancia que las cuotas del Préstamo Hipotecario “CRÉDITO MI VIVIENDA” indicadas en la hoja de resumen, incluyen además el importe correspondiente a la amortización del capital e intereses, las primas correspondientes al pago de los seguros de desgravamen y cualquier otro seguro sobre el inmueble, así como los importes de las comisiones, gastos, tributos y demás tarifas pactadas entre EL(LOS) PRESTATARIO(S) y LA CAJA.

**B.** El Bono del Buen Pagador (BBP) consiste en una ayuda económica directa no reembolsable cuyo valor fluctúa, en función al valor del inmueble, que se otorga a las personas que acceden al crédito MIVIVIENDA por medio de LA CAJA.

En el presente caso a EL(LOS) PRESTATARIO(S) se le otorga el Bono de Buen Pagador, que asciende a la suma de S/ XXXXXX (XXXXXXXXXXX con XX/100 soles), al haber accedido al crédito MIVIVIENDA, conforme se señala en el numeral 15.1 que antecede.

#### **C. Causales de Reembolso del Bono del Buen Pagador**

EL(LOS) PRESTATARIO(S) deberá reembolsar el Bono del Buen Pagador y sus intereses legales en los siguientes casos:

Cuando sea calificado como Mal Pagador por LA CAJA, ésta dé por vencido el crédito MIVIVIENDA otorgado a EL(LOS) PRESTATARIO(S) por incumplimiento de pago y, además, se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria. La demanda deberá contemplar el monto de la deuda, el valor total del BBP y sus intereses legales. Al no estar considerado el BBP dentro de la cobertura de riesgo crediticio, su liquidación se realizará en forma posterior a la liquidación de la mencionada cobertura.

Cuando prepague en forma total el Crédito MIVIVIENDA, antes de los cinco (05) años de desembolsado el mismo.

Cuando se compruebe que cualquier información proporcionada por EL(LOS) PRESTATARIO(S) para sustentar u obtener el Crédito MIVIVIENDA o cualquier otra operación realizada ante LA CAJA, fuera falsa o, tratándose de documentos, éstos hubieran sido adulterados o alterados.

Otros que determine el FONDO MI VIVIENDA y sean comunicados a LA CAJA para su aplicación.

#### **XVI. CLAUSULAS ESPECÍFICAS SOBRE LA CONSTITUCIÓN DE LA GARANTIA HIPOTECARIA**

**16.1.** Con la finalidad de garantizar únicamente el crédito concedido a EL(LOS) PRESTATARIO(S) por LA CAJA descrito en la Cláusula 15.1 y detallado en la hoja de resumen, sin reserva ni limitación alguna, sus intereses, sean estos compensatorios o moratorios, las comisiones, tributos, seguros y demás gastos; de conformidad con lo dispuesto por el Código Civil, la Ley N° 26702, Ley de Promoción del Acceso de la Población de la Propiedad Privada de Vivienda y Fomento del Ahorro, mediante Mecanismos de Financiamiento con Participación del Sector Privado, D.S. N° 006-2002-EF Reglamento del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda -Fondo MIVIVIENDA- y demás normas aplicables, así como el reembolso del bono de buen pagador de ser el caso, EL(LOS) PRESTATARIO(S) Y/O GARANTE(S) HIPOTECARIO(S), XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, y XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, constituyen PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA CUYO MONTO DE GRAVAMEN EN PRIMERA Y PREFERENTE SE CONSTITUYE hasta por la suma de S/ XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXX CON XX/100 SOLES), en favor de LA CAJA, sobre el inmueble urbano de su propiedad signado como XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, del Distrito de XXXXXXXXXXXX, Provincia de XXXXXXXXXXXX, Departamento de XXXXXXXXXXXX, cuyo dominio, extensión superficial, linderos, medidas perimétricas y demás especificaciones técnicas corren inscritas en la Partida N° XXXXXXXXXXXX del Registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral de XXXXXXXXXXXX.-

**16.2.** Queda expresamente establecido que la hipoteca que por este documento se constituye, comprende el terreno, como las construcciones que existan, así como sus partes integrantes, accesorios, instalaciones, el importe de indemnizaciones de los seguros, entre otros, y en general, todo cuanto de hecho y derecho le toca y corresponde al inmueble que se hipoteca; quedando asimismo afectadas a favor de LA CAJA las mejoras que pudieran introducirse en el inmueble y los frutos que éste produzca, sin reserva ni limitación alguna, ni distingo de naturaleza o valor.

#### **16.3. EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA**

En aplicación de lo dispuesto en el Art. 1101 del Código Civil, la hipoteca se extiende a todas las partes integrantes del inmueble hipotecado, incluyendo sus aires, vuelos, usos, costumbres, servidumbres, entradas y salidas, fábrica construida declarada y no declarada, conforme consta su inscripción en la ficha registral correspondiente, frutos civiles que produzca o pueda producir y todo cuanto de hecho y por derecho corresponde al inmueble, sin reserva ni limitación alguna.

LA CAJA tendrá derecho a inspeccionar el inmueble materia de la hipoteca cuantas veces lo estime conveniente, estando obligado el (los) PRESTATARIO(S) a brindar todas las facilidades para ello.

En concordancia al Artículo 1107° del Código Civil y al Artículo 172° de la Ley 26702, la(s) hipoteca(s) garantiza(n), el préstamo otorgado, el pago del capital adeudado, intereses compensatorios, intereses moratorios, gastos si corresponden, costas y costos del juicio respectivo, en caso el juez así lo determine en el contexto de un proceso judicial iniciado, de cualquier obligación pendiente a cargo del (los) PRESTATARIO(S) y/o garante(s) hipotecario(s).

**16.4.** Las hipotecas que se constituyen por este contrato no obliga en ningún caso a LA CAJA para otorgar necesariamente a EL(LOS) PRESTATARIO(S), ya sea en forma personal o como representante legal de cualquier persona jurídica, créditos por suma alguna, pues es potestad de LA CAJA aprobar o denegar las solicitudes que EL(LOS) PRESTATARIO(S) formule.

#### **16.5. VALORIZACIÓN CONVENCIONAL**

Para el improbable caso de una ejecución, y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 720 del Código Procesal Civil, las partes de común acuerdo convienen en valorizar el inmueble hipotecado, en la suma de S/ XXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX CON XXXX CON XX/100 SOLES), según tasación efectuada por perito inscrito en la REPEV de la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP, no siendo necesario, por lo tanto, nueva tasación en caso de ejecución.

Sin embargo, LA CAJA se reserva el derecho de realizar una nueva tasación si lo considera conveniente por cuenta y costo de EL(LOS) PRESTATARIO(S), asumiendo éstos la obligación de facilitar el libre acceso al inmueble de el(los) tasador(es) que se designe(n), ante su incumplimiento, LA CAJA procederá a la contratación de un tasador para que realice la actualización de la tasación requerida, cargando el gasto que genere el servicio al crédito contratado, para lo cual EL(LOS) PRESTATARIO(S) autoriza a LA CAJA cargar dichos gastos al crédito contratado, o la compensación de estos gastos en la cuenta de ahorros u otras de naturaleza análoga que mantienen en LA CAJA, la misma que procederá de constituir ello una deuda vencida y exigible para EL(LOS) PRESTATARIO(S).

Se deja constancia que el valor de tasación del inmueble referido anteriormente ha sido determinado por un perito inscrito en el REPEV de la SBS.

**16.6. DECLARACIONES ADICIONALES DE EL (LOS) PRESTATARIO(S).**- EL(LOS) PRESTATARIO(S) declaran adicionalmente a LA CAJA:

**16.6.1.** Que mantendrán el uso y posesión directa del inmueble que hipoteca, y durante la vigencia del presente contrato se compromete a no cederlo total ni parcialmente a terceros bajo ningún título, salvo que medie autorización escrita previa de LA CAJA.

**16.6.2.** Que la hipoteca que por este acto constituyen EL(LOS) PRESTATARIO(S), se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer a el inmueble hipotecado y comprende todas las construcciones o edificaciones que pudieren existir sobre el mismo, o bienes que pudieran en el futuro edificarse sobre el inmueble, y en su caso el suelo, subsuelo y sobresuelo, comprendiendo además sus partes integrantes, accesorios, instalaciones y en general, todo cuanto de hecho y por derecho les corresponda o se incorpore, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el artículo 1101 del Código Civil. Igualmente comprende los frutos y rentas que pudiera producir, los mismos que podrán ser recaudados directamente por LA CAJA, para aplicarlos al pago de lo que se le adeudase. Asimismo, la presente hipoteca se extiende a las indemnizaciones a las que se refieren los artículos 173 y 174 de la Ley 26702.

**16.6.3.** Que sobre el inmueble hipotecado no existe cargas, gravamen de ninguna especie ni medida judicial, ni extrajudicial alguna que limite su derecho de libre disposición, quedando obligado en todo caso, al saneamiento de ley en caso de evicción. Adicionalmente, EL(LOS) PRESTATARIO(S) quedan comprometidos a recabar previamente el consentimiento de LA CAJA, manifestando por escrito, para celebrar cualquier acto o contrato sobre el inmueble, sea éste oneroso o gratuito. De celebrarse estos actos, no obstante dicho compromiso, LA CAJA queda expresamente facultada para proceder en la forma establecida en el numeral 6 de la cláusula 1.17 que antecede. En caso de venta, LA CAJA recibirá del precio, el importe de su crédito hasta donde dicho precio alcance.

**16.6.4.** EL(LOS) PRESTATARIO(S) se obligan a proporcionar, toda la información relacionada con el mutuo otorgado, que soliciten el Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda-MIVIVIENDA, COFIDE y LA CAJA.

**16.6.5.** Que, asumirá el gasto de todas las tasaciones periódicas del inmueble gravado a favor de LA CAJA, quien dispondrá mientras se encuentre pendiente cualquier obligación garantizada por la hipoteca, y que facilitará el libre acceso al inmueble de los tasadores que designe LA CAJA. Sin perjuicio de la obligación que asume EL(LOS) PRESTATARIO(S), ante su incumplimiento, LA CAJA procederá a la contratación de un tasador para que realice la actualización de la tasación requerida, cargando el gasto que genere el servicio prestado a las Cuotas del Cronograma de Pagos del crédito contratado, para lo cual EL(LOS) PRESTATARIO(S) autoriza a LA CAJA cargar dichos gastos al crédito contratado, o la compensación de estos gastos en la cuenta de ahorros u otras de naturaleza análoga que mantienen en LA CAJA.

**16.6.6.** Que, por el presente instrumento, se obligan a otorgar las facilidades para que EL FONDO MIVIVIENDA, COFIDE y/o LA CAJA, puedan examinar la vivienda, motivo del presente financiamiento.

**16.6.7.** Que conocen que todas las declaraciones formuladas en el presente contrato, tienen carácter de declaración jurada, y por tanto su infracción está sujeta a las sanciones establecidas en la Ley 26702 y en el artículo 247 del Código Penal. Asimismo, en caso de falsedad de cualquier información LA CAJA podrá resolver el presente contrato.

**16.7.** Se deja expresa constancia que la resolución del contrato de préstamo por incumplimiento de las obligaciones que EL(LOS) PRESTATARIO(S) asumen, no conlleva la extinción de la hipoteca que se constituye; pues en todo caso de resolución o de terminación

del contrato de préstamo dicha garantía se mantiene plenamente vigente, encontrándose precisamente en tales casos LA CAJA facultada a ejecutar el inmueble hipotecado para aplicar el producto de la misma al pago de sus acreencias.

**16.8.** A fin de comprobar el estado de conservación y demás cualidades del bien otorgado en hipoteca, LA CAJA, Corporación Financiera de Desarrollo S.A. – COFIDE y el Fondo MIVIVIENDA, bajo cuenta y costo de EL(LOS) PRESTATARIO(S) quedan autorizados para que, en la fecha y forma que estimen conveniente, ya sea por medio de sus funcionarios, representantes, o en su caso, a través de los técnicos, peritos o cualquier otro profesional que para tal efecto deban contratar, realicen las inspecciones, pericias, tasaciones y pruebas que crean necesarias.

Cualquier observación respecto al estado de conservación del bien hipotecado, deberá ser subsanada por EL(LOS) PRESTATARIO(S), dentro del plazo que para el efecto señale LA CAJA, vencido el cual sin que éste se haya verificado, podrá LA CAJA proceder en la forma establecida en la Cláusula que antecede.

**16.9. Título de Crédito Hipotecario Negociable**

EL(LOS) PRESTATARIO(S) autorizan, aceptan y solicitan a LA CAJA y/o Registro Público pertinente desde ya, que en mérito al presente documento y a las condiciones determinadas en el mismo, en la oportunidad correspondiente y a simple petición de LA CAJA, sobre la base de la hipoteca otorgada por EL(LOS) PRESTATARIO(S), se emita un Título de Crédito Hipotecario Negociable, para ser entregado directamente a LA CAJA, sin que sea necesario que EL(LOS) PRESTATARIO(S) lo endosen, quedando LA CAJA facultado en ese caso a completar dicho título valor con las informaciones y condiciones del crédito, según el presente contrato, conforme a la Ley de Títulos Valores, Ley N° 27287, Circular G-0090-2001 (Circular de Título Valor Emitido en Forma Incompleta), la Resolución SBS N° 685-2007, Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable.

En virtud de lo establecido en el párrafo anterior, EL(LOS) PRESTATARIO(S) otorgan poder especial a favor de LA CAJA para que en su nombre y representación suscriba los documentos públicos o privados que sean necesarios para la emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable en los términos del párrafo anterior, del presente Contrato y de la Ley de Títulos Valores.

Queda entendido que la formalización y/o emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable se sujetará a los acuerdos establecidos en el presente Contrato y a las disposiciones legales pertinentes, las mismas que serán aplicables a partir de la solicitud que en forma expresa formule LA CAJA al Registro Público correspondiente, en virtud al poder especial que le es otorgado en este acto por EL(LOS) PRESTATARIO(S).

Si no se hubiese emitido el Título de Crédito Hipotecario Negociable, EL(LOS) PRESTATARIO(S) se obligan, a elección exclusiva y simple requerimiento de LA CAJA, a lo siguiente:

Otorgar un nuevo poder a favor de LA CAJA en los mismos términos indicados en la Cláusula precedente.

Suscribir cualquier documento, sea público o privado, que fuere necesario a fin de formalizar la emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable.

**16.10.** Cualquier tributo que pueda gravar este contrato o las demás obligaciones asumidas como consecuencia del mismo, será de cargo exclusivo y/o traslado a EL(LOS) PRESTATARIO(S) lo que se adicionará en su caso al importe de las cuotas mensuales comprometidas. Asimismo, todos los gastos y derechos que pudiera devengar este instrumento, inclusive las nuevas valorizaciones que se efectúen sobre el bien otorgado en garantía, los derechos notariales y registrales que se ocasionen, los de un Testimonio y copia simple para LA CAJA, los de su cancelación llegado el momento, serán de cuenta única y exclusiva de EL(LOS) PRESTATARIO(S), con excepción de los gastos que demande la emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable, que serán de cuenta y costo de LA CAJA. Dejándose constancia que no se efectuarán cobros derivados de la prestación de servicios esenciales y/o inherente al producto.

**16.11.** EL(LOS) PRESTATARIO(S), se comprometen a proporcionar toda la información que LA CAJA, la Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE y/o el Fondo MIVIVIENDA le soliciten con relación al crédito otorgado en virtud de este Contrato.

**16.12. DE LOS GASTOS**

Todos los gastos de inscripción en los Registros Públicos y los de su cancelación en su oportunidad, serán de cargo de EL(LOS) PRESTATARIO(S).

**XVII.-CLAUSULAS ADICIONALES**

**DE LOS MEDIOS DE PAGO A UTILIZAR AL MOMENTO DEL DESEMBOLSO**

LA CAJA se reserva el derecho de suspender la utilización o desembolso del(los) crédito(s) y/o líneas de crédito que genere(n) la(s) deuda(s) y/u obligación(es) que la(s) presente(s) hipoteca(s) garantiza(n), en tanto no se inscriba(n) la(s) misma(s) en el registro correspondiente.

LA CAJA deja constancia que una vez inscrita la garantía hipotecaria en el Registro de Predios de la oficina registral correspondiente, materia del presente contrato, el medio de pago que se utilizará al momento del desembolso del crédito a favor de EL(LOS) PRESTATARIO(S), será el que éste defina, en cualquiera de las formas siguientes: i) efectivo, ii) cheque girado a la orden de EL(LOS) PRESTATARIO(S) y/o la persona que este instruya, iii) Abono en un cuenta que tenga EL(LOS) PRESTATARIO(S) en LA CAJA, iv) Abono en cuenta de ahorros especial, según se señala en la cláusula 1.9 del presente Contrato, que LA CAJA apertura a favor de EL(LOS) PRESTATARIO(S) en la moneda que corresponda al crédito, en dicha cuenta de ahorros se abonara el total desembolsado luego de descontado el impuesto a las Transacciones Financieras (en adelante, ITF). Consecuentemente se precisa, que al momento de formalización del presente contrato no se utilizó medio de pago alguno, ya que el desembolso del crédito aprobado, descrito en la cláusula primera, será efectuado a la inscripción de la garantía hipotecaria.