

## CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO MIVIVIENDA – MODALIDAD BIEN FUTURO

**PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL.-** Conste por la presente cláusula adicional, el **CONTRATO** de Crédito Hipotecario – MIVIVIENDA y sus anexos (en adelante, el “**CONTRATO**”), que celebran:

- **FINANCIERA TFC S.A.**, con R.U.C. N° 20337996834, domicilio en Jr. Santorin N° 175 Urb. El Vivero, distrito de Santiago de Surco, provincia y departamento de Lima, representada por el/los Apoderado(s) cuyos datos aparecen al final de este **CONTRATO** según designación y poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11014485 del Registro de Sociedades de la Oficina Registral de Lima (en adelante, la “**FINANCIERA**”); y,
- \_\_\_\_\_, con DNI N° \_\_\_\_\_, estado civil \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, (en adelante, “**EL CLIENTE**”, y conjuntamente con la **FINANCIERA**, se les denominará, las “Partes”);

Asimismo, interviene(n) para tomar conocimiento y manifestar su aceptación irrevocable respecto de todo lo previsto en este **CONTRATO**, incluyendo respecto de la(s) garantía(s) prevista(s) en este documento:

- **EL FIADOR:** \_\_\_\_\_, identificado con R.U.C. N° \_\_\_\_\_, con domicilio en la Calle \_\_\_\_\_, representado por el señor \_\_\_\_\_ identificado con D.N.I. N° \_\_\_\_\_, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° \_\_\_\_\_ del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de \_\_\_\_\_; y,

Según los términos y condiciones siguientes que regulan el otorgamiento de un crédito hipotecario (en adelante, el “Crédito”):

### PRIMERA: OBJETO

La **FINANCIERA** otorgará al **CLIENTE**, previa evaluación crediticia, el Crédito solicitado por éste, por el importe, plazo, moneda y demás condiciones determinadas por la **FINANCIERA** y que son detalladas en la Hoja Resumen y Plan Tarifario que el **CLIENTE** declara recibir y conocer, con la finalidad de que el importe del mismo sea destinado por **EL CLIENTE** para financiar la compra de un inmueble que destinará exclusivamente a casa-habitación y cuyas características constan en el Anexo I de este **CONTRATO** (en adelante, el INMUEBLE). El financiamiento se efectúa en el marco del programa de créditos que promueve el Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante, el “FONDO”). Por su parte, **EL CLIENTE** se obliga a pagar el importe del crédito otorgado, más sus intereses, comisiones y gastos por servicios que tenga vigentes para este tipo de operaciones conforme al Plan Tarifario que declara recibir y conocer, y de acuerdo a las normas sobre la materia, los mismas que se encuentran detallados en la Hoja Resumen anexa al presente **CONTRATO** y que **EL CLIENTE** que se encuentra debidamente suscrito por **EL CLIENTE**.

Se precisa que, en lo que respecta a la Hoja Resumen y cronograma de pagos a que se hace referencia en el presente contrato, de conformidad con lo dispuesto en el inciso m.3 del artículo 18° del Reglamento de Transparencia de Información y Contratación con Usuarios del Sistema Financiero, se trata de uno preliminar que será reemplazado por uno definitivo, en un plazo no mayor a treinta (30) días desde la entrega del preliminar.

## **SEGUNDA: DE LAS CONDICIONES GENERALES DEL CRÉDITO**

2.1. El **CONTRATO** se encontrará regulado por: (i) las condiciones y términos previstos en este documento, (ii) las Cláusulas Generales de Contratación para Contratos de Préstamo Hipotecario, aprobadas mediante la Resolución SBS N° 325-2001, en lo que resulte aplicable, (iii) la Ley de Creación del Bono al Buen Pagador (BBP) - Ley N° 29033, su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 003-2008-VIVIENDA, (iv) Reglamento del Nuevo Crédito Mivivienda aprobado por A.D N° 03-14D-2013 o la norma que la modifique y demás disposiciones aplicables según la finalidad de este Crédito.

2.2. **Tramos.**- El Crédito se divide en dos tramos: (i) Tramo Concesional cuyo importe se señala en el Anexo I de este **CONTRATO** (en adelante, el TRAMO CONCESIONAL), cuyo pago comprende cuotas de periodicidad semestral; y (ii) Tramo NO Concesional cuyo importe se señala en el Anexo I de este **CONTRATO** (en adelante, TRAMO NO CONCESIONAL) y es equivalente al resultado de restar al importe del Crédito, el monto del tramo concesional y donde sus cuotas son de periodicidad mensual. Ambos tramos se rigen por las mismas tasas, comisiones y gastos por servicios que tenga vigentes para este tipo de operaciones y demás términos y condiciones previstas en este **CONTRATO** y anexos, con excepción de la periodicidad de sus cuotas.

2.3. **Desembolso y pago del Crédito.**- **EL CLIENTE** declara conocer y acepta que el importe del Crédito será desembolsado por la **FINANCIERA** previo cumplimiento, de la firma por parte del **CLIENTE**, de la escritura pública que la presente minuta genere. Salvo acuerdo escrito distinto, **EL CLIENTE** autoriza a la **FINANCIERA** a destinar el Crédito al pago del precio del INMUEBLE que adquiere o adquirirá mediante abono directo al tercero vendedor elegido por **EL CLIENTE**.

El plazo del Crédito, su forma de pago, moneda, oportunidad y, en su caso, el importe de las cuotas se encuentran detalladas en la respectiva Hoja Resumen, Plan Tarifario y Cronograma de Pagos que **EL CLIENTE** declara conocer y que se encuentra debidamente suscrito por **EL CLIENTE**. Este último detalla – entre otros- el importe de las cuotas del TRAMO NO CONCESIONAL, las mismas que no sufrirán ninguna variación a partir de la fecha de desembolso, a condición de que se mantengan todas las condiciones pactadas en este **CONTRATO**, y que **EL CLIENTE** califique en cada semestre como Buen Pagador. De ser el caso, la **FINANCIERA** podrá inicialmente entregar al **CLIENTE** un Cronograma de Pagos preliminar, situación que se indicará en tal documento, y que una vez obtenido el documento definitivo -sobre la base de la determinación de la fecha de desembolso u otras condiciones previamente informadas- **EL CLIENTE** autoriza en forma expresa a que la **FINANCIERA** remita a su domicilio (2) ejemplares de tal documento que consigne la información definitiva del Crédito, obligándose a su vez a devolver un ejemplar debidamente suscrito a la **FINANCIERA**. La **FINANCIERA** podrá conceder al **CLIENTE** un período de gracia para el pago del crédito, el mismo que, de ser el caso, también se detalla en la Hoja Resumen. Los intereses generados durante dicho periodo de gracia serán capitalizados.

Cualquier pago que efectúe **EL CLIENTE** se aplicará primero a los gastos y comisiones, luego a los intereses y finalmente al capital, excepto que la **FINANCIERA** fije un orden de prelación distinto. Salvo autorización distinta de la **FINANCIERA**, el pago del Crédito deberá realizarse a través de las cajas autorizadas de la **FINANCIERA**, las mismas que podrá ubicarlas en la página web de la **FINANCIERA**, [www.tfc.com.pe](http://www.tfc.com.pe).

2.4. **Suspensión del Desembolso.**- La **FINANCIERA** se reserva el derecho de suspender el desembolso del Crédito si, por algún motivo, varían de modo adverso las condiciones del mercado financiero y/o las condiciones políticas y/o económicas y/o legales y/o la situación financiera del **CLIENTE** y/o en general las circunstancias bajo las cuales fue aprobado el Crédito Hipotecario MiVivienda, bastando para formalizar dicha suspensión una comunicación escrita remitida al **CLIENTE** con una anticipación de siete días (07 días). El

ejercicio de este derecho por parte de la **FINANCIERA** no generará a favor del **CLIENTE**, derecho de reclamar el pago de suma alguna por ningún concepto, ni la aplicación de penalidad en contra de la **FINANCIERA**.

**2.5. De las Tasas de Interés, Comisiones y Gastos por los servicios que se aplican al crédito.-** El importe de las obligaciones adeudadas por **EL CLIENTE** en virtud al Crédito, devengará diariamente el interés compensatorio a la tasa efectiva anual que, de conformidad con la Ley Aplicable, la **FINANCIERA** libremente fije, la misma que se encuentra detallada en la Hoja Resumen y que **EL CLIENTE** declara conocer. En caso **EL CLIENTE** no pague en la fecha convenida una (1) o más cuotas del Crédito, ya sea parcial o totalmente, la **FINANCIERA** podrá aplicar a los importes no cancelados oportunamente, por todo el tiempo que demore su pago, adicionalmente al interés compensatorio, el interés moratorio correspondiente a la tasa efectiva anual fijada por la **FINANCIERA**, detallados en la Hoja Resumen y Plan Tarifario. El citado interés moratorio será exigible sin necesidad de que **EL CLIENTE** sea requerido el pago, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1333° del Código Civil.

Las comisiones, gastos por los servicios que tenga vigentes para este tipo de operaciones, primas de seguro y tributos aplicables al Crédito se detallan en la Hoja Resumen y el Plan Tarifario que **EL CLIENTE** declara conocer, los cuales **EL CLIENTE** se compromete a pagar de manera total, en la forma y oportunidad acordadas. También serán de cargo de **EL CLIENTE** los gastos de la formalización del presente contrato ante Notario Público y/o la inscripción registral de las garantías que contenga el mismo, sus adendas, así como la constitución, modificación y/o cancelación de las garantías otorgadas en respaldo del Crédito, incluyendo un ejemplar del testimonio de los respectivos instrumentos públicos para la **FINANCIERA**.

**2.6. Tributos.-** Todos los tributos existentes, o por crearse, que graven el Crédito y/o los servicios brindados al **CLIENTE** según el **CONTRATO**, serán de cargo de **EL CLIENTE** y sus importes podrán ser financiados, a juicio de la **FINANCIERA**, considerándolos para tal efecto como parte del capital del Crédito.

## **2.7 Pagos anticipados y adelanto de cuotas**

**EL CLIENTE** podrá realizar pagos anticipados y adelanto de cuotas, de acuerdo a la ley. En ese sentido, **EL CLIENTE** podrá efectuar pagos por encima de la cuota exigible en el periodo, sin aplicación de comisiones, gastos, penalidades de ningún tipo o cobros de naturaleza similar, informándose a **EL CLIENTE** al momento de efectuar la operación, del monto que resulta aplicable por concepto de impuestos, de existir, pudiendo **EL CLIENTE** efectuar los pagos en cualquiera de las oficinas de atención al público de **LA FINANCIERA** en las que puedan realizarse operaciones de pagos y desembolsos, así como en otros canales adicionales y que sean informados en la página web de **LA FINANCIERA** ([www.tfc.com.pe](http://www.tfc.com.pe)). Para tal efecto, **EL CLIENTE** deberá comunicar su intención de realizar el pago anticipado o adelanto de cuotas de forma escrita, mediante una hoja de instrucción que será proporcionada por **LA FINANCIERA** al momento de realizar dicha operación.

Los pagos por encima de la cuota exigible en el periodo pueden ser:

- a) **Pago anticipado.-** Son aquellos pagos mayores al valor de dos cuotas (que incluye aquella exigible en el periodo), caso en el cual se aplicará el monto pagado al capital del crédito, con la consiguiente reducción de los intereses, las comisiones y los gastos al día del pago. **EL CLIENTE** al momento de realizar el pago anticipado parcial instruirá por escrito a **LA FINANCIERA**: a) si procede a la reducción del monto de las cuotas restantes manteniendo el plazo original o el número de cuotas; o b) reducir el número de cuotas con la consecuente reducción del plazo del crédito. En caso **EL CLIENTE** no haya

realizado la elección antes referida, dentro de los quince (15) días de realizado el pago, **LA FINANCIERA** procederá unilateralmente a la reducción del número de cuotas.

**LA FINANCIERA** entregará los nuevos cronogramas de pago, dentro de los siete (7) días siguientes de realizado el pago anticipado; o,

- b) **Adelantos de Cuotas.**- Son pagos menores o iguales al equivalente a dos cuotas (que incluyen aquella exigible en el período). En este caso se procederá a la aplicación del monto pagado a las cuotas inmediatas siguientes no vencidas, sin que se produzca una reducción de los intereses, las comisiones y los gastos derivados de las cláusulas contractuales. **EL CLIENTE** podrá manifestar expresamente su voluntad para adelantar el pago de cuotas, procediendo **LA FINANCIERA** a aplicar el monto pagado en exceso sobre la cuota del periodo a las cuotas inmediatas siguientes.

Sin perjuicio de lo señalado, **EL CLIENTE** podrá requerir, antes o al momento de efectuarse el pago, que deberá procederse a la aplicación del pago como anticipado o como adelanto de cuota, resultando aplicable lo indicado en los literales anteriores.

De acuerdo a la Ley Aplicable, el **CLIENTE** declara conocer y acepta que la realización de un pago anticipado, total antes de los 05 años de desembolsado el préstamo, acarreará la pérdida del Bono del Buen Pagador en la parte proporcional que tenía el TRAMO CONCESIONAL al momento del desembolso del Crédito. El pago anticipado total del Crédito, obliga a cancelar el saldo deudor registrado a dicha fecha de ambos Tramos del Crédito.

**2.8. Bono al Buen Pagador (en adelante, el “BBP”).**- Es el beneficio cuyo importe máximo se señala en el Anexo I de este **CONTRATO** y que conforme a la Ley Aplicable podrá otorgar el FONDO –o entidad que la sustituya- al **CLIENTE**. Ser beneficiario del BBP, permite al **CLIENTE** en forma semestral dar por cancelado el importe del capital, intereses y comisiones de la respectiva cuota del TRAMO CONCESIONAL. Para estos efectos, la **FINANCIERA** evaluará semestralmente si es que **EL CLIENTE** ha cumplido con los requisitos exigidos por el FONDO para resultar beneficiario, incluyendo que **EL CLIENTE** haya cancelado oportunamente las cuotas del TRAMO NO CONCESIONAL; y, que no hubiese incurrido en la causal de resolución prevista en el literal (h) de la cláusula 11.1. El atraso de más de 30 días en el pago de una (1) sola cuota del TRAMO NO CONCESIONAL, resultará en la pérdida del **BBP** por el semestre en cuestión.

**EL CLIENTE** sólo podrá acceder al BBP por los semestres en los que hubiera obtenido dicha calificación, de lo contrario deberá pagar las cuotas correspondientes a ambos tramos del Crédito (CONCESIONAL Y NO CONCESIONAL). Así, en aquellos semestres en que **EL CLIENTE** no acceda al BBP, la cuota del TRAMO CONCESIONAL será prorrateada e incrementará a razón de 1/6, el monto de las seis (6) siguientes cuotas del TRAMO NO CONCESIONAL. En caso de incumplimiento de pago de las cuotas del TRAMO NO CONCESIONAL –sea que incorporen o no el importe prorrateado de la cuotas del TRAMO CONCESIONAL-, se aplicarán los intereses y gastos por servicios que tenga vigentes para este tipo de operaciones conforme a su tarifario.

**EL CLIENTE** podrá acceder nuevamente al BBP en el semestre siguiente, siempre que: (i) cumpla con cancelar oportunamente las cuotas correspondientes a los TRAMO NO CONCESIONAL y TRAMO CONCESIONAL del Crédito; y, (ii) No hubiese incurrido en la causal de resolución prevista en el literal (h) de la cláusula 11.1. La **FINANCIERA** podrá requerir al **CLIENTE** la constitución de un fondo equivalente al valor de una o varias cuotas del TRAMO CONCESIONAL a fin de aplicarlo en los semestres que **EL CLIENTE** no acceda al BBP, lo cual le será previamente informado según lo previsto en la Cláusula Octava.

### **TERCERA: OBLIGACIONES DEL CLIENTE**

Durante la vigencia del **CONTRATO**, **EL CLIENTE** se obliga frente a la **FINANCIERA** a: (i) Mantener, en su caso, la cuota inicial prevista para la adquisición del INMUEBLE en la cuenta o mecanismo de ahorro o garantía que la **FINANCIERA** hubiera previsto, a satisfacción de esta última, hasta su efectivo desembolso o pago a favor del tercero vendedor del citado bien, conforme lo previsto en el **CONTRATO** de Compraventa del INMUEBLE (en adelante, el **CONTRATO** de COMPRAVENTA); (ii) Proporcionar toda la información que la **FINANCIERA**, el FONDO y/o los terceros autorizados por la **FINANCIERA** le soliciten con relación al CRÉDITO; así como a permitir a éstos examinar el INMUEBLE; (iii) Prestar toda la colaboración necesaria para obtener la inscripción de los actos registrales relacionados a la independización y/o declaratoria de fábrica del Inmueble así como la inscripción de la HIPOTECA en el Registro correspondiente; así como para la emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable (en adelante, TCHN), proporcionando para tales efectos, toda la documentación que resulte necesaria y/o interviniendo en los actos que así se requieran; (iv) Abstenerse de ceder total o parcialmente, a terceros y bajo cualquier título, el INMUEBLE, sin contar con la previa conformidad de la **FINANCIERA** manifestada por escrito; (v) Abstenerse de realizar actos de disposición o constituir otros gravámenes sobre el INMUEBLE, con perjuicio de los derechos que corresponden a la **FINANCIERA** como acreedora, o en contravención a las normas que regulan el otorgamiento del BBP y/o del Crédito Mivivienda; (vi) Mantener el uso y la posesión directa del INMUEBLE, así como destinarlo exclusivamente a casa-habitación; (vii) Conservar en buen estado el INMUEBLE, sin efectuar modificaciones que redunden en perjuicio del INMUEBLE así como notificar a la **FINANCIERA** sobre cualquier hecho o circunstancia que pudiera deteriorarlo, perturbar su dominio o posesión o, en general, afectar negativamente al INMUEBLE o los derechos de la **FINANCIERA** con relación a este, dentro de los tres (3) días hábiles de producido tal hecho o circunstancia.

### **CUARTA: EMISIÓN DE TÍTULO VALOR**

4.1. En respaldo de sus obligaciones frente a LA **FINANCIERA**, **EL CLIENTE** entrega a esta última un pagaré emitido de forma incompleta. Frente al incumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL CLIENTE**, la **FINANCIERA** queda facultada a completar el pagaré antes indicado, según lo siguiente (i) la fecha de emisión, será a decisión de la **FINANCIERA**, la fecha en que se efectuó el desembolso o aquella en la cual la **FINANCIERA** proceda a hacer uso de las facultades otorgadas por el presente documento; (ii) el importe será el que resulte de la liquidación que LA **FINANCIERA** realice por las sumas adeudadas por **EL CLIENTE**, incluyendo obligaciones vencidas y no vencidas y los demás cargos aplicables, en la misma moneda que se pactó el crédito concedido y a la fecha de llenado del pagaré; y, (iii) la fecha de vencimiento será, a criterio de LA **FINANCIERA**, a la vista o la fecha en la que LA **FINANCIERA** realice la liquidación referida en el numeral (ii) precedente.

4.2. **EL CLIENTE** renuncia expresamente a incluir cláusulas que impidan o limiten negociar libremente el referido título valor. **EL CLIENTE** declara que la **FINANCIERA** ha puesto en su conocimiento los mecanismos de protección que la Ley permite para la emisión o aceptación de títulos valores incompletos y que se le ha entregado copia del Pagaré emitido en forma incompleta.

4.3. La emisión y/o entrega de títulos valores a favor de la **FINANCIERA**, su renovación o prórroga (i) no producirá novación de las obligaciones asumidas por **EL CLIENTE**, salvo que expresamente se acuerde lo contrario; y/o, (ii) en ningún caso determina la extinción de las obligaciones principales, aun cuando dichos títulos se hubiesen perjudicado incluso por causa imputable a la **FINANCIERA**.

## **QUINTA: HIPOTECA Y TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE**

5.1. De conformidad con el artículo 1097° y siguientes del Código Civil, **EL CLIENTE** constituye en favor de la **FINANCIERA**, una primera y preferencial hipoteca (en adelante, la “Hipoteca”), sobre el INMUEBLE y hasta por el monto de gravamen señalado en el Anexo I de este **CONTRATO**, con el objeto de garantizar: (i) el pago estricto y oportuno de todas las obligaciones derivadas de este **CONTRATO** y/o del Crédito, incluyendo su capital, intereses, comisiones, gastos, primas de seguros, tributos, y demás cargos aplicables, y en el improbable caso de ejecución, las costas y costos del proceso, las renovaciones, prórrogas y/o la novación de tales obligaciones, sin reserva ni limitación alguna, por el tiempo que las obligaciones subsistan, y aún cuando éstas excedieren del monto de la Hipoteca, conviniendo **EL CLIENTE** y la **FINANCIERA** en que dicho gravamen se considera extendido en la cantidad que fuere necesaria para ello; y, (ii) el reembolso del Bono al Buen Pagador, más los intereses, comisiones, y gastos generados de acuerdo a la Ley Aplicable y a las disposiciones de la entidad otorgante de dicho subsidio, o quien la reemplace; (en adelante, conjuntamente, las “Obligaciones Garantizadas”). El importe total de las Obligaciones Garantizadas de cargo de **EL CLIENTE**, será determinado por la **FINANCIERA** mediante la suma de las liquidaciones de las obligaciones garantizadas impagas hechas a una fecha determinada previa a la ejecución de la Hipoteca.

5.2. **Del plazo.**- El plazo de la presente Hipoteca es indefinido, y en tanto subsistan obligaciones de **EL CLIENTE** frente a la **FINANCIERA** derivadas de este **CONTRATO**.

5.3. **Extensión de la Hipoteca.**- La Hipoteca se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer al INMUEBLE, comprendiendo el terreno, todas las construcciones o edificaciones (existentes y futuras) y posteriores instalaciones, ampliaciones y mejoras que se pudieran introducir, sus aires, vuelos, entradas, salidas, costumbres, servidumbres, en su caso, el suelo, subsuelo y sobresuelo, partes integrantes, accesorios y en general, todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda y/o se incorpore al INMUEBLE, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el artículo 1101° del Código Civil, sin que al momento de la ejecución pueda ser excluido bajo concepto que fue construido o edificado con posterioridad al presente acto, entendiéndose que este gravamen es indeterminado en cuanto a su amplitud y duración. Igualmente, comprende los frutos y rentas que pudiera producir el Inmueble, los mismos que podrán ser recaudados directamente por la **FINANCIERA**, 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 N° 26702.

5.4. **Valorización para efectos de ejecución.**- Para el caso de la ejecución del INMUEBLE otorgado en garantía, **EL CLIENTE** y la **FINANCIERA** convienen en señalar como su valor de realización, la suma indicada en el Anexo I de este **CONTRATO**; valor que es aprobado de común acuerdo, y no requerirá ser actualizado ni hacerse nueva tasación del Inmueble para los fines de su ejecución, salvo que la **FINANCIERA** lo estime así por conveniente o que advierta que el INMUEBLE ha perdido o aumentado el valor establecido previamente; en cuyo caso serán de cargo de **EL CLIENTE** los costos de las nuevas tasaciones dispuestas; asumiendo **EL CLIENTE** la obligación de facilitar a los peritos que designe la **FINANCIERA**, el libre acceso al INMUEBLE. Las dos terceras partes de esta valorización servirán de base para el improbable caso de remate, el que se llevará a cabo en la forma establecida por las normas procesales aplicables.

5.5. **Ejecución de la Garantía.**- La **FINANCIERA** podrá proceder a la ejecución de la Hipoteca, en caso **EL CLIENTE** incurra en uno cualquiera de los Eventos de Incumplimiento definidos en la cláusula décimo primera del **CONTRATO**. La solicitud de ejecución de esta u otras garantías otorgadas a su favor, no limita o afecta la facultad de la **FINANCIERA** de hacer uso simultáneo o no, y/o ejecutar los títulos valores emitidos por **EL CLIENTE** a favor de la **FINANCIERA**. Queda establecido que en caso de ejecución de la Hipoteca, el pago de

las obligaciones derivadas de este **CONTRATO** y/o del Crédito, tendrá preferencia y primer orden de prelación respecto del pago del Bono al Buen Pagador, y accesorios, otorgado al **CLIENTE**.

5.6. **Del TCHN:** **EL CLIENTE** desde ya acepta y solicita al Registro competente que a simple petición de la **FINANCIERA**, sobre la base de la Hipoteca, emita un TCHN y entregue el mismo directamente a la **FINANCIERA**, sin necesidad de endoso del mismo por parte de **EL CLIENTE**. Sin perjuicio de lo anterior, **EL CLIENTE** autoriza expresa e irrevocablemente a la **FINANCIERA** a que esta emita el TCHN en cualquier momento, y a la orden de sí misma o de la persona que ésta disponga, de acuerdo con la Ley Aplicable. **EL CLIENTE** faculta a la **FINANCIERA** a completar el TCHN con la información y de acuerdo con las condiciones del Crédito y las disposiciones establecidas en la Ley Aplicable.

#### **SEXTA: FIANZA SOLIDARIA**

6.1. En virtud a esta cláusula, y con la finalidad de garantizar las obligaciones descritas en el numeral siguiente, el **FIADOR** otorga a favor de la **FINANCIERA** fianza solidaria, irrevocable, ilimitada, incondicional, indivisible, de realización automática a sólo requerimiento de la **FINANCIERA**, con renuncia al beneficio de excusión y a los plazos y condiciones señalados en los artículos 1899° y 1902° del Código Civil (en adelante, la Fianza).

6.2. La Fianza es otorgada por el **FIADOR** con la finalidad de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones de pago de cargo de **EL CLIENTE** que pudieran surgir en caso que la **FINANCIERA**, de conformidad con lo establecido en el literal (i) del numeral 11.1 de la cláusula décimo primera, de por vencidos todos los plazos del Crédito en forma anticipada, así como en el caso de que **EL CLIENTE** decida resolver el contrato de compra venta, de conformidad con lo previsto en el numeral 11.3. El **FIADOR** se obliga a honrar esta garantía ante el simple requerimiento por vía notarial que le efectúe la **FINANCIERA**, en virtud de haberse producido los supuestos señalados en este numeral, debiendo el **FIADOR** cumplir con honrar la Fianza Solidaria dentro de las cuarenta y ocho (48) horas de recibido tal requerimiento.

6.3. El plazo de la Fianza es indefinido y se mantendrá vigente respecto de las obligaciones descritas en el numeral precedente, hasta el momento en el que se verifiquen acumulativamente los siguientes hechos:

- (i) La entrega oportuna del INMUEBLE construido de conformidad con la descripción y especificaciones técnicas previstas en el **CONTRATO** de Compraventa;
- (ii) La inscripción en el Registro competente de la declaratoria de fábrica, reglamento interno –de ser el caso – e independización del INMUEBLE, lo que se acreditará ante la **FINANCIERA** con la copia literal correspondiente, y,
- (iii) La inscripción de la hipoteca a favor de la **FINANCIERA** en la partida definitiva del Registro competente correspondiente al INMUEBLE.

La **FINANCIERA** deja constancia que cumplidas las condiciones antes indicadas, la Fianza quedará extinguida.

6.4 Las Partes reconocen que según el numeral 2.3. de este **CONTRATO**, la **FINANCIERA** podrá desembolsar el importe correspondiente del Crédito aprobado al **CLIENTE**, directamente a favor del **FIADOR** -o del tercero que este último autorice expresamente- dada la condición de vendedor y/o constructor del INMUEBLE que tiene el **FIADOR**. En tal caso, el **FIADOR** acepta de forma expresa e irrevocable que la **FINANCIERA** se encontrará facultada a retenerle –bajo cuenta y costo del **FIADOR**- un importe neto equivalente al \_\_\_\_ por ciento (\_\_\_\_%) del importe del Crédito que deba entregarse a su favor por concepto de pago del precio del INMUEBLE, retención que se mantendrá vigente hasta el momento en que se cumplan acumulativamente las condiciones indicadas en el numeral 6.3. El **FIADOR** acepta y reconoce que en caso de

incumplimiento de sus obligaciones, la **FINANCIERA** podrá aplicar el importe retenido y/o cualquier otra suma, depósito, bien o valor que haya entregado o que mantenga en la **FINANCIERA**, a la amortización y cancelación de lo adeudado, según lo previsto en el numeral 9.3 del **CONTRATO**, sin reserva ni limitación alguna, salvo las restricciones de ley. Asimismo, el **FIADOR** acepta que la **FINANCIERA** podrá aplicar dicha retención a la materialización de cualquiera de las condiciones indicadas en el numeral 6.3. del presente **CONTRATO**.

6.5 Vencido el plazo establecido por el Fondo Mivivienda para la inscripción de la declaratoria de fábrica e independización del bien futuro, y no habiendo solicitado ampliación del mismo, el **FIADOR** se obliga a devolver a la **FINANCIERA** el importe correspondiente al crédito aprobado más los intereses generados por dicho incumplimiento.

### **SETIMA: SEGUROS**

7.1. **Del Seguro de Desgravamen.**- Durante la vigencia de este **CONTRATO**, **EL CLIENTE** se obliga a mantener vigente un seguro de desgravamen, siendo beneficiario del mismo exclusivamente la **FINANCIERA**, quien en caso de fallecimiento o invalidez total o parcial de **EL CLIENTE** y/o de las personas aseguradas, cobrará directamente la indemnización correspondiente a fin de aplicarla a la cancelación del saldo total pendiente de pago, hasta donde éste alcance.

**EL CLIENTE** podrá elegir entre a) la contratación del seguro ofrecido por la **FINANCIERA**; o b) un seguro contratado directamente por él o a través de la designación de un corredor de seguros, siempre que – cumpla a satisfacción de la **FINANCIERA** las condiciones establecidas por ésta, y que se encuentran detalladas en la página web de la **FINANCIERA** [www.tfc.com.pe](http://www.tfc.com.pe), en este caso el seguro debe ser endosado a favor de la **FINANCIERA** hasta por el monto del saldo adeudado, y podrá pactar con **EL CLIENTE** que el pago de la prima del seguro se adicione al pago de las cuotas periódicas previamente pactadas por el crédito o se debite de un producto pasivo.

7.2. **Del Seguro del INMUEBLE.**- **EL CLIENTE** se obliga a contratar y mantener vigente, a satisfacción de la **FINANCIERA**, un seguro contra todo riesgo que corra el INMUEBLE; otorgado por una Compañía de Seguros y por un valor de cobertura no menor al monto de la Hipoteca, salvo que la **FINANCIERA** acepte un monto distinto; y, se obliga a transferir a la **FINANCIERA** su derecho a la indemnización que debe pagar la aseguradora en caso de siniestro, para cuyo efecto le entregará la(s) póliza(s) debidamente endosada(s) de manera que la **FINANCIERA** cobre el importe de la indemnización y lo aplique a la amortización de lo que se le adeudase.

7.3. Sin perjuicio de la obligación que asume **EL CLIENTE**, la **FINANCIERA** podrá contratar y/o renovar los seguros antes señalados, ante el incumplimiento de **EL CLIENTE**, por cuenta y costo de este último, con la compañía y condiciones que libremente determine. La falta de contratación o renovación, por parte de la **FINANCIERA**, de e/los Seguro(s) ante(s) mencionado(s), no genera para la **FINANCIERA** responsabilidad alguna; pues el **CLIENTE** declara conocer que la responsabilidad por ello le corresponde a él, salvo en el supuesto de que **EL CLIENTE** haya contratado con el seguro ofrecido por la **FINANCIERA**, en cuyo único caso será responsabilidad de la **FINANCIERA** la renovación del seguro. Asimismo, el **CLIENTE** se compromete a brindar la información y documentación necesaria en forma completa y veraz, a fin de reunir las condiciones de los Seguros, las mismas que deberá mantener a fin que la cobertura sea efectiva.

Será de costo de **EL CLIENTE**, asumir el pago de la prima y demás gastos aplicables, los mismos que se encuentran especificados en la Hoja Resumen, así como se indica la vigencia del Seguro y el procedimiento para reclamos vinculados al mismo.



7.4. La **FINANCIERA** entregará a **EL CLIENTE** el respectivo Certificado de Seguro o, en su caso, la Póliza de Seguro Individual o Póliza del Inmueble, en un plazo no mayor a diez (10) días calendario de haber recibido tales documentos, salvo que la Compañía de Seguros o tercero autorizado los proporcione directamente al **CLIENTE**, 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.

Las condiciones y restricciones del seguro que contrata, la suma asegurada y riesgos cubiertos, así como la suspensión y/o rehabilitación de la cobertura, así como sus obligaciones y derechos, se encuentran a disposición de **EL CLIENTE** en la página web antes referida, así como en los folletos informativos ubicados en las agencias y/u oficinas de la **FINANCIERA**.

**EL CLIENTE** acepta que el seguro solo pagará los conceptos expresamente incluidos en la suma asegurada, siendo cargo de **EL CLIENTE** o la masa hereditaria, las demás obligaciones derivadas de este **CONTRATO**. Los importes no cubiertos por los Seguros, son de cargo de la masa hereditaria del **CLIENTE** hasta la fecha de su total pago, sin perjuicio del límite previsto en la Ley Aplicable.

7.5. Si por cualquier causa o circunstancia, los seguros tomados a través de la **FINANCIERA**, fueren variados, modificados, o incluso suprimidos, la **FINANCIERA** lo comunicará al **CLIENTE** mediante aviso escrito tan pronto como tenga conocimiento, a fin de que **EL CLIENTE** tome debida nota de tales cambios y/o supresiones y de todas sus implicancias y consecuencias. Además, si las variaciones consistieran en nuevos requerimientos a ser cumplidos o presentados por **EL CLIENTE**, o nuevos riesgos excluidos u otros, **EL CLIENTE** se obliga a satisfacerlos y/o a cumplirlos, bajo su exclusiva decisión y responsabilidad de quedar desprotegido del seguro correspondiente.

En caso **EL CLIENTE** decida contratar otro seguro, éste deberá cumplir con los requisitos indicados por la **FINANCIERA**, de acuerdo a lo señalado en la presente cláusula.

#### **OCTAVA: MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**

8.1. **EL CLIENTE** acepta y reconoce expresamente el derecho de la **FINANCIERA** de modificar en cualquier momento, previa comunicación, los términos y condiciones del **CONTRATO**, diferentes a la tasa de interés, así como establecer nuevos servicios, comisiones y/o gastos, y/o suspender o eliminar los existentes, conforme y bajo los supuestos establecidos por las normas vigentes.

Las modificaciones antes referidas que comunique la **FINANCIERA**, pueden deberse a cambios en las condiciones en la economía nacional o internacional; el funcionamiento y/o tendencias de los mercados; la competencia; la adopción de políticas de gobierno o de Estado; por mandato de las Leyes que regulan el otorgamiento del presente crédito; impacto de las disposiciones legales sobre costos u otra que resulte aplicable, características, definición o condiciones de los productos y servicios bancarios; inflación o deflación, devaluación o revaluación de la moneda; campañas promocionales; evaluación crediticia de **EL CLIENTE** o de su empleador, de ser el caso; encarecimiento de los servicios prestados por terceros cuyos costos son trasladados a **EL CLIENTE** o de los costos de prestación de los productos y servicios ofrecidos por la **FINANCIERA**; crisis financiera; por hechos ajenos a la voluntad de las partes; conmoción social; desastres naturales; terrorismo; guerra; caso fortuito o fuerza mayor.

8.2. En caso las modificaciones indicadas en los párrafos precedentes, representen un incremento respecto de lo pactado, la **FINANCIERA** deberá comunicar a **EL CLIENTE** en forma previa a la aplicación de las mismas, (cuarenta y cinco (45) días antes), indicando la fecha o el momento, a partir del cual la modificación

entrará en vigencia, y si en caso esta modificación contractual varíe lo informado en el cronograma de pagos, éste será recalculado y remitido al **CLIENTE**, con la misma anticipación. Al respecto, si **EL CLIENTE** no estuviera conforme a estas modificaciones, tendrá el derecho de resolver el presente **CONTRATO** previo pago del saldo deudor; otorgando la **FINANCIERA** para ello, el plazo de cuarenta y cinco (45) días de recepcionada la comunicación de rechazo de la modificación por **EL CLIENTE**.

8.3. En el caso de incorporación de nuevos servicios, que se encuentren directamente relacionados al producto o servicio que se contrate con la **FINANCIERA**, y por consiguiente sea una condición para contratar, se informará al **CLIENTE**, con una anticipación de cuarenta y cinco (45) días, pudiendo **EL CLIENTE** negarse a la incorporación de este servicio, y ejercer su derecho a resolver el **CONTRATO**, previo pago de lo adeudado y demás obligaciones directas o indirectas que **EL CLIENTE** mantenga relacionadas al presente **CONTRATO**, conforme lo dispone la legislación vigente, otorgándosele un plazo de cuarenta y cinco (45) días, contados a partir del día siguiente de recepcionada la comunicación de modificación enviada por la **FINANCIERA** para que **EL CLIENTE** pueda encontrar otro mecanismo de financiamiento, en caso lo considere necesario.

Cabe señalar que, **EL CLIENTE** podrá resolver el **CONTRATO** en cualquier momento de la relación contractual siempre que cumpla, previamente, con el pago de su saldo deudor.

La permanencia en el uso de los servicios por parte de **EL CLIENTE**, con posterioridad al plazo para negarse a la incorporación del servicio, significará su total conformidad a las referidas modificaciones.

La negativa, por parte de **EL CLIENTE** a la incorporación de servicios nuevos que no estén relacionados con el **CONTRATO** en forma directa, no implicará una resolución del mismo.

8.4. Cualquier solicitud de **EL CLIENTE** para modificar algún término o condición del **CONTRATO**, tales como tasa de interés, plazos del Crédito, número de cuotas, está sujeta a la previa evaluación y aceptación por escrito de la **FINANCIERA**, sin lo cual **EL CLIENTE** seguirá obligado en los mismos términos y condiciones pactadas.

Para los efectos de las comunicaciones al **CLIENTE** señaladas en los párrafos precedentes, se utilizarán los medios de comunicación directos: avisos escritos al domicilio de **EL CLIENTE**, y/o avisos por correo electrónico, siempre con una anticipación de cuarenta y cinco (45) días.

En caso que la modificación resulte favorable a **EL CLIENTE**, ésta entrará en vigencia de manera inmediata, sin la necesidad de comunicación previa alguna, debiendo LA **FINANCIERA** informar al **CLIENTE** con posterioridad a la modificación a través de su página web.

8.5. En los casos en que la **FINANCIERA** decida no contratar, resolver o modificar el **CONTRATO** en aspectos distintos a la tasa de interés, comisiones o gastos, como consecuencia de la aplicación de las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP's, tales como las referidas a la administración del riesgo de sobreendeudamiento de deudores minoristas, por consideraciones del perfil de **EL CLIENTE** vinculadas al sistema de prevención del lavado de activos o del financiamiento del terrorismo o por falta de transparencia de los usuarios, se comunicará al **CLIENTE** dentro de los siete (7) días posteriores a dicha modificación o resolución contractual, de conformidad con lo establecido con la Circular SBS N° F-537-2011.

La falta de transparencia referida en el párrafo precedente, se presenta cuando en la evaluación realizada a la información señalada o presentada por el **CLIENTE** 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 **CLIENTE**; la misma que repercute negativamente en el riesgo de reputación o legal que tiene la **FINANCIERA**.

La **FINANCIERA** reconoce expresamente que, no podrá modificar la tasa de interés compensatorio ni moratorio aplicable al presente **CONTRATO** de crédito, salvo los supuestos de novación de la obligación, o cuando exista negociación efectiva con **EL CLIENTE**, de acuerdo a lo señalado en el artículo 25° del Reglamento de Transparencia de Información y Contratación con Usuarios del Sistema Financiero.

## **NOVENA: DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES**

9.1. **EL CLIENTE** y el **FIADOR** declaran expresamente: (i) que la **FINANCIERA** ha cumplido con proporcionarles, previamente a la suscripción del **CONTRATO**, toda la información necesaria sobre las características, términos y condiciones del Crédito -incluyendo la tasa de interés compensatorio y costo efectivo del Crédito-, la misma que les ha permitido tomar una decisión adecuadamente informada respecto del Crédito, conforme a la Ley Aplicable; (ii) que autorizan en forma expresa a la **FINANCIERA** a realizar de considerarlo necesario, las gestiones de cobranza tanto en sus domicilios como en sus centros de trabajo, sean éstas por vía telefónica o escrita de conformidad con los artículos N° 61° y 62° de la Ley N° 29571 - Código de Protección y Defensa del Consumidor; (iii) que toda la información y documentación proporcionada para obtener el Crédito es veraz, y se obligan a mantenerla actualizada durante toda la vigencia del **CONTRATO** o mientras exista algún monto pendiente de pago a favor de la **FINANCIERA**, debiendo proporcionarla dentro del plazo de siete (7) días calendario de requerida. De conformidad con la ley aplicable, la información proporcionada por **EL CLIENTE** y el **FIADOR** para la obtención o con relación al Crédito, tiene el carácter de declaración jurada.

9.2. **EL CLIENTE** declara que el Inmueble, cuya propiedad ha adquirido o adquirirá en virtud de **CONTRATO** de Compraventa, se encuentra o se encontrará, libre de toda carga, gravamen y, en general, de toda afectación que pudiese limitar o restringir de cualquier forma el derecho de propiedad que posee o poseerá sobre el Inmueble o los derechos que respecto de dicho bien poseerá la **FINANCIERA** en su calidad de primer acreedor hipotecario, quedando obligado en cualquier caso al saneamiento de ley.

9.3. **EL CLIENTE** autoriza en forma expresa e irrevocable que en caso de incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones y mientras mantenga algún monto pendiente de pago en virtud de este **CONTRATO** y, salvo las excepciones de Ley, la **FINANCIERA** podrá retener y/o aplicar a la amortización y/o cancelación de lo adeudado, toda suma, depósito o valor de propiedad de **EL CLIENTE** que la **FINANCIERA** tenga en su poder, bajo cualquier modalidad, o que esté destinada a ser entregada o abonada al **CLIENTE**, cualquiera que sea el fin para el cual estén destinados o la oportunidad en que se efectúe la operación, entendiéndose que cualquier instrucción distinta queda revocada.

En este caso, la **FINANCIERA** comunicará posteriormente al **CLIENTE** el ejercicio de este derecho, mediante comunicación escrita, en un plazo no mayor a tres (03) días útiles, y proporcionará una liquidación detallada de los conceptos que integran la deuda que fue objeto de la compensación.

9.4. **EL CLIENTE**, declara su consentimiento informado, previo, libre, expreso e inequívoco, para que **LA FINANCIERA**, conforme a Ley N° 29733 – Ley de Protección de Datos Personales y su Reglamento, pueda almacenar los datos personales de la que es titular e inclusive los considerados datos sensibles, a dar tratamiento a la información que le proporciona y procesarla de la manera más amplia permitida por las normas pertinentes; cederlos a terceros con legítimo interés, transferir la información necesaria a sus socios comerciales a efectos de que puedan ofrecer o promocionar sus distintos productos. Declara además que

están incluidos toda transferencia de información, todos aquellos datos y sus referencias a los que **LA FINANCIERA** pudiera acceder en el curso normal de sus operaciones, ya sea por haber sido proporcionada por **EL CLIENTE** o por terceros, tanto en forma física, oral o electrónica y que pudieran calificar como “Datos Personales” conforme lo establece la citada ley y su reglamento.

En ese sentido, **EL CLIENTE** autoriza a **LA FINANCIERA** a fin de que se le brinde cualquier información, promoción o publicidad sobre productos, servicios y beneficios, en general, le ofrezca cualquiera de los productos o servicios que **LA FINANCIERA** brinde, incluyendo créditos directos o indirectos, depósitos a plazo, y otros relacionados, así como a otro tipo de productos o servicios que ofrezca. Asimismo, **EL CLIENTE** autoriza a **LA FINANCIERA** a que evalúe permanentemente su capacidad crediticia y capacidad de pago y la ejecución de las relaciones contractuales que **EL CLIENTE** tenga con **LA FINANCIERA**; y, en particular, los que resulten inherentes o esenciales al contrato suscrito; ello a través de los canales de información, entre ellos: los medios de comunicación directos como: (i) comunicaciones al domicilio y/o correo electrónico brindado para correspondencia; (ii) llamadas telefónicas; (iii) mensajes de texto (iv) cualquier otro medio que **LA FINANCIERA** ponga a disposición y que facilite una adecuada comunicación.

Esta autorización se mantendrá vigente de manera indefinida, incluso luego de la terminación o resolución del presente **CONTRATO**. Sin perjuicio de ello, **EL CLIENTE** declara conocer los derechos que como titular de los datos personales puede ejercer en cualquier momento, y de forma unilateral, tales como el derecho de información, acceso, rectificación, cancelación y oposición, así como el de revocación del presente consentimiento en cualquier momento, sin justificación previa y sin que le atribuyan efectos retroactivos.

9.5. Durante la vigencia del **CONTRATO**, **EL CLIENTE** se obliga a: (i) proporcionar toda la información que la **FINANCIERA** o el tercero autorizado por ésta, le soliciten con relación al Crédito o al Inmueble; (ii) permitir a la **FINANCIERA**, o al tercero que ésta autorice, examinar el Inmueble; (iii) prestar toda la colaboración necesaria para hacer efectiva la inscripción de la Hipoteca en el Registro correspondiente, proporcionando para tal efecto toda la documentación que sea necesaria y/o interviniendo en los actos que así se requieran; (iv) mantener la posesión directa del Inmueble, debiendo abstenerse de cederlo -sea total o parcialmente-, a terceros y bajo cualquier título, sin contar con la previa conformidad de la **FINANCIERA** manifestada por escrito; (v) conservar en buen estado el Inmueble, a no efectuar modificaciones que redunden en perjuicio del Inmueble, así como a notificar a la **FINANCIERA** sobre cualquier hecho o circunstancia que pudiera deteriorarlo, perturbar su dominio o posesión, o, en general afectar negativamente al Inmueble o los derechos de la **FINANCIERA** con relación a éste, dentro de los 2 días hábiles de producido tal hecho o circunstancia, de tal manera que la **FINANCIERA** tenga información actualizada de la situación legal del Inmueble; y, (vi) abstenerse de realizar actos de disposición o constituir otros gravámenes sobre el Inmueble, con perjuicio de los derechos que corresponden a la **FINANCIERA** como acreedora, o en contravención a las normas que regulan el otorgamiento del Bono al Buen Pagador.

9.6. La **FINANCIERA** no asume responsabilidad alguna respecto del Inmueble, cuya propiedad **EL CLIENTE** ha adquirido o adquirirá, tampoco respecto de su calidad o de las condiciones en que se entregue el Inmueble y, en general, la **FINANCIERA** no será responsable de los bienes y servicios que **EL CLIENTE** contrate con terceros distintos a la **FINANCIERA**, con ocasión del financiamiento otorgado mediante este **CONTRATO**, ya que **EL CLIENTE** reconoce que el Inmueble y tales bienes y servicios, han sido elegidos exclusiva y libremente por él.

Asimismo, la **FINANCIERA** no asume responsabilidad por cambios en las condiciones y/o disponibilidad del Bono al Buen Pagador, lo cual no afecta ni resta validez o exigibilidad a las obligaciones de pago del Crédito y demás previstas en este **CONTRATO**. Los eventuales reclamos que **EL CLIENTE** formule ante la empresa

constructora y/o vendedor y/o promotor del INMUEBLE no afectará de modo alguno las obligaciones que haya asumido mediante el presente **CONTRATO**.

#### **DÉCIMA: INFORMACIÓN PERIÓDICA**

**EL CLIENTE** tendrá la posibilidad de elegir la remisión o no de información relacionada a los pagos efectuados y aquellos que se encuentran pendientes conforme al cronograma de pagos. Esta información será remitida en un plazo máximo de treinta (30) días posteriores al cierre del mes en el que la información es requerida y podrá ser remitida mensualmente si así lo solicita **EL CLIENTE**.

La modalidad que se utilizará para enviar la información podrá ser por medios físicos (a través de una carta dirigida al domicilio señalado por **EL CLIENTE**), y/o electrónicos (página web, correo electrónico señalado por **EL CLIENTE**), siendo que para este último caso, no generará costo a **EL CLIENTE**, con una periodicidad mensual, durante la vigencia del **CONTRATO**, a elección de **EL CLIENTE**.

Si **EL CLIENTE** solicitó el envío por medios físicos, esta información le será enviada, siempre que éste no incurra en algún evento de incumplimiento previsto en la cláusula décimo primera de este **CONTRATO**.

#### **DÉCIMO PRIMERA: RESOLUCIÓN**

11.1 La **FINANCIERA** a su sola decisión, mediante comunicación previa por escrito cursada al **CLIENTE**, podrá resolver de pleno derecho el presente **CONTRATO**, desde la fecha que señale y sin necesidad de declaración judicial - salvo el plazo indicado en la cláusula 11.2- y/o podrá dar por vencidos todos los plazos y proceder al cobro del saldo total pendiente de pago, más las comisiones y/o gastos que resulten aplicables, disponiendo el pago inmediato del monto que arroje la liquidación practicada por la **FINANCIERA** y/o ejecutando el Pagaré en cualquiera de los siguientes eventos de incumplimiento:

- a) Si **EL CLIENTE** deja de pagar dos (2) o más cuotas del Crédito, sucesivas o no, en la forma y plazo prevista en el Cronograma de Pagos;
- b) Si debido a causas imputables al **CLIENTE**, no se inscribe la Hipoteca señalada en la cláusula quinta del **CONTRATO**, dentro de los sesenta (60) días calendarios de haberse inscrito la independización del Inmueble en los Registros Públicos o no se hubiere formalizado la inscripción registral de la Hipoteca dentro del plazo adicional que pueda otorgarle por escrito la **FINANCIERA**;
- c) Si **EL CLIENTE** grava, afecta, transfiere o, en general, realiza actos de disposición o constituye otros gravámenes sobre todo o parte del INMUEBLE, con perjuicio de los derechos que corresponden a la **FINANCIERA** como acreedora o en contravención de las normas que regulan el otorgamiento del BBP y/o del Crédito Mivivienda, salvo autorización expresa de la **FINANCIERA**;
- d) Si el valor del INMUEBLE otorgado en garantía disminuyera a un monto inferior, en más del 10% del valor de las obligaciones de **EL CLIENTE** por vencer, salvo que **EL CLIENTE** mejore o amplíe la garantía a entera satisfacción de la **FINANCIERA**;
- e) Si se solicita la declaración de insolvencia de **EL CLIENTE**, el inicio de procedimiento concursal, sea preventivo o no, o si es declarado insolvente o en quiebra o suspende pagos;
- f) Si un tercero traba embargo sobre el INMUEBLE o en caso que **EL CLIENTE** sea demandado respecto a la propiedad del INMUEBLE;
- g) Si **EL CLIENTE** utiliza el Crédito o el INMUEBLE para un destino distinto al previsto en este **CONTRATO** -incluyendo emplear el INMUEBLE con fines distintos a los de casa habitación-, o si **EL CLIENTE** cede total o parcialmente, bajo cualquier título, la posesión del INMUEBLE sin contar con la autorización previa y por escrito de la **FINANCIERA**;
- h) Si la **FINANCIERA** detecta la falsedad en la información declarada o proporcionada por **EL CLIENTE** para efectos del otorgamiento del Crédito. En este supuesto, **EL CLIENTE** deberá devolver

adicionalmente a los conceptos derivados del incumplimiento contractual, el Bono al Buen Pagador ya percibido; y, a favor del FONDO, una penalidad equivalente al diez por ciento (10%) del monto total del saldo insoluto del Crédito;

- i) Si el INMUEBLE no llegara a existir, no fuera terminado y/o no fuera entregado conforme a los términos, condiciones, la descripción y especificaciones técnicas previstas en el **CONTRATO** de COMPRAVENTA y/o no se concluyera con la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno –de ser el caso- e independización del INMUEBLE en el Registro competente, dentro del plazo establecido al efecto en el **CONTRATO** de COMPRAVENTA o, en su defecto, en el plazo que la **FINANCIERA** así lo requiera por escrito y/o el **FIADOR** no entregara a la **FINANCIERA**: 1) las partidas independizadas, 2) los HR y PU del año de la transferencia, 3) constancia del pago del impuesto predial, 4) constancia del pago del impuesto de alcabala o en su defecto la constancia de inafectación de la misma y/o cualquier otro documento necesario para la inscripción registral de la compraventa del inmueble e hipoteca a favor de la **FINANCIERA**.
- j) Si a la fecha de la celebración del Contrato, resultara que **EL CLIENTE** padecía de enfermedad grave preexistente o, en su caso, si la declaración de salud que formuló para la contratación del seguro de desgravamen no fuese cierta o exacta y ello determine la imposibilidad, deje o pueda dejar sin efecto en cualquier momento, el seguro de desgravamen contratado.
- k) Si mantener vigente el **CONTRATO** implica el incumplimiento de las políticas corporativas de la **FINANCIERA** y de la Ley Aplicable, en especial aquellas referidas a políticas crediticias; o,
- l) Si **EL CLIENTE** no cumpliera con facilitar el acceso a la inspección del INMUEBLE, y/o con subsanar las observaciones que la **FINANCIERA** realice respecto al estado de conservación y condición del INMUEBLE dentro del plazo que se le otorgue, de conformidad a lo establecido en la cláusula tercera del **CONTRATO**.
- m) Si **EL CLIENTE** no cumple con cualquier obligación frente a la **FINANCIERA**, como deudor directo o fiador avalista, en virtud de este **CONTRATO** o en virtud de cualquier otro **CONTRATO** suscrito con la **FINANCIERA**.

11.2 La resolución operará de acuerdo a lo previsto en el artículo 1430° del Código Civil y sin necesidad de formalidad alguna distinta a la sola comunicación de esta decisión al **CLIENTE**, procediendo automáticamente la **FINANCIERA** a cobrar su acreencia, y de considerarlo conveniente a iniciar las acciones que le confiere la Ley aplicable y/o este **CONTRATO**..

11.3. **EL CLIENTE**, por su parte, en caso decida resolver el contrato de compra venta, podrá poner término a este **CONTRATO** cuando así lo decida, mediante aviso escrito a la **FINANCIERA** con quince (15) días de anticipación, previa presentación de la Resolución del Contrato de Compraventa y previo pago del importe total de las obligaciones adeudadas, más intereses, comisiones y gastos que resulten aplicables, conforme a este **CONTRATO**, según liquidación que realice la **FINANCIERA** y en su caso considerando lo señalado en la cláusula 2.6.

#### **DECIMO SEGUNDA: PODER IRREVOCABLE**

Las partes declaran que es de su interés la obtención de la conformidad de obra, la inscripción de la declaratoria de fábrica e independización de las unidades inmobiliarias en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente, la inscripción registral de la de la transferencia de propiedad del Inmueble a favor de **EL CLIENTE**; así como, de la Hipoteca y la emisión –en caso así lo solicite la **FINANCIERA** al Registro de Predios de la Oficina Registral competente- del TCHN.

En este sentido, por la presente cláusula, **EL CLIENTE** y/o el **FIADOR** otorgan poder irrevocable a favor de la **FINANCIERA** para que esta última en su representación, pueda ejercer las facultades detalladas a continuación:

- a) Realizar ante la Municipalidad correspondiente, la Oficina de Registros Públicos competente y/o cualquier entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para la obtención de la Conformidad de Obra, inscripción registral de la declaratoria de fábrica, independización de las Unidades Inmobiliarias y reglamento interno; encomendando los referidos trámites profesionales que para el efecto la **FINANCIERA** designe, siendo los costos asumidos por el **FIADOR**.
- b) Subsanan cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de Predios de la Oficina Registral competente en el trámite de inscripción del **CONTRATO** de Compraventa del Inmueble y/o de la Hipoteca, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura y/o denominación del Inmueble así como de la partida registral en la que se encuentre inscrito el Inmueble y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo la **FINANCIERA** suscribir y/o otorgar las minutas y/o escrituras públicas que se requieran.
- c) Realizar, ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todo los actos que resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del impuesto de Alcabala que corresponda, incluyendo el cuestionamiento del monto que se determine, para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos y/o escritos de cualquier naturaleza.
- d) Realizar, ante la Municipalidad correspondiente y/o ante cualquier entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para que **EL CLIENTE** figure como nuevo propietario del Inmueble, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes.
- e) Suscribir los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para la emisión del TCHN en los términos establecidos en el numeral 5.6 de la cláusula quinta de este **CONTRATO** y en la Ley de Títulos Valores –Ley No. 27827.

El plazo de vigencia del poder que en virtud a esta cláusula **EL CLIENTE** otorga a favor de la **FINANCIERA**, será de un (1) año, el mismo que será computado a partir de la fecha en que la **FINANCIERA** comunique por escrito a **EL CLIENTE** y/o al **FIADOR** de la necesidad de llevar adelante la inscripción registral de los actos contenidos en el presente **CONTRATO**.

### **DECIMO TERCERA: OTROS**

13.1. **Anexos.**- El Anexo constituye parte integrante de este **CONTRATO**.

13.2. **Cesión.**- LA **FINANCIERA**, podrá en cualquier momento, de conformidad con lo establecido en el Código Civil, ceder su posición contractual en este **CONTRATO** a cualquier tercero, así como ceder los derechos que se derivan del mismo, incluidas las garantías y derechos accesorios, y, en general, cualquier situación jurídica derivada del Contrato, ya sea mediante cesión de derechos, venta de cartera, constitución de patrimonios autónomos para efectos de su titulación, fideicomiso y/o cualquier otra forma permitida por la Ley Aplicable, prestando el **CLIENTE** y el **FIADOR** desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso e irrevocable a tales cesiones y transferencias, incluyendo las correspondientes garantías que pudieran haber constituido a favor de la **FINANCIERA** en respaldo de sus obligaciones, siendo para ello suficiente que se les comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos. La comunicación fehaciente de las cesiones podrá ser realizada indistintamente por la **FINANCIERA** o por el cesionario en cualquier momento, incluso en el momento mismo en que el cesionario exija a **EL CLIENTE** el pago de las cuotas que conforman el crédito.

**EL CLIENTE** no podrá ceder sus derechos, obligaciones u otras situaciones jurídicas bajo este **CONTRATO**, o transferir su posición contractual, salvo que cuente con autorización previa y por escrito de la **FINANCIERA**.

13.3. **Nulidad y Renuncia de Derechos**.-En caso que una o más de las cláusulas fuesen declaradas nulas o no válidas, dicho efecto se restringirá únicamente a tales cláusulas –salvo excepciones de ley-, de modo que las demás estipulaciones resulten aplicables en toda la extensión que sea admisible, manteniéndose el espíritu y sentido originalmente buscado al incluirse tales cláusulas. Salvo autorización distinta, la renuncia a derechos derivados de este **CONTRATO**, debe ser expresa.

13.4. **Ley Aplicable** – Es la legislación peruana aplicable y vigente a la fecha de suscripción de este **CONTRATO**, y conforme a la cual deberá ser éste interpretado.

13.5. **Jurisdicción y domicilio**.- Las partes se someten expresamente a la competencia y jurisdicción de los jueces y tribunales de la ciudad donde se suscribe el presente **CONTRATO**. Todas las notificaciones y comunicaciones a que hubiere lugar en virtud del **CONTRATO**, se dirigirán a los domicilios indicados en este **CONTRATO**. Cualquier cambio de domicilio para tener efecto deberá ser notificado a la otra parte por escrito con 5 días calendario de anticipación, debiendo el nuevo domicilio encontrarse en el mismo radio urbano de la ciudad del domicilio anterior.


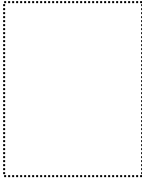
**DECIMO CUARTA: DE LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CRÉDITO**

14.1. De ser el caso, las condiciones específicas acordadas con **EL CLIENTE** respecto del Crédito, se señalan en el Anexo I de este **CONTRATO**; y se aplican de manera preferente a lo previsto en este documento.

Suscrito en la ciudad de \_\_\_\_\_, en duplicado, a los \_\_\_\_ días del mes de \_\_\_\_\_ de 20\_\_.

<p>EL CLIENTE</p> <div style="text-align: right; border: 1px dashed black; width: 80px; height: 60px; margin: 0 auto 10px auto;">Huella Digital</div> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">Firma</p> <p>Nombres y apellidos: _____</p> <p>DNI N° _____</p> <p>Domicilio: _____</p>	<p>CONYUGE/CONVIVIENTE DEL CLIENTE</p> <div style="text-align: right; border: 1px dashed black; width: 80px; height: 60px; margin: 0 auto 10px auto;">Huella Digital</div> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">Firma</p> <p>Nombres y apellidos: _____</p> <p>DNI N° _____</p> <p>Domicilio: _____</p>
---	--



<p>EL FIADOR</p> <p>_____</p> <p>Firma</p> <p>Huella Digital </p> <p>Nombres y apellidos: _____</p> <p>DNI N° _____</p> <p>Domicilio: _____</p>	<p>EL FIADOR</p> <p>_____</p> <p>Firma</p> <p>Huella Digital </p> <p>Nombres y apellidos: _____</p> <p>DNI N° _____</p> <p>Domicilio: _____</p>
--	--

<p>POR LA FINANCIERA</p> <p>_____</p> <p>Firma</p> <p>Nombres y apellidos: _____</p> <p>DNI N° _____</p>	<p>POR LA FINANCIERA</p> <p>_____</p> <p>Firma</p> <p>Nombres y apellidos: _____</p> <p>DNI N° _____</p>
--	--