

CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO - MIVIVIENDA - MODALIDAD BIEN FUTURO/BIEN TERMINADO

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

- **FINANCIERA TFC S.A.**, con R.U.C. N° 20337996834, con domicilio en Av. Javier Prado Este 560, piso 6, distrito de San Isidro, 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 Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima (en adelante, la “FINANCIERA”); y,
- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con DNI N° XXXXXXXXXXXXX, estado civil XXXXX, con domicilio en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Distrito, Provincia y Departamento de XXX y correo electrónico XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (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: XXXXXXXXXXXXXXXX , identificado con R.U.C. N° XXXXXXXXXXXXX, con domicilio en XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Distrito de La Molina, provincia y departamento de Lima, representado por XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX , identificado con D.N.I. N° XXXXXXXXXXXXX , según poderes inscritos en la partida electrónica N° XXXXXXXXXXX del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de Lima; y,

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

PRIMERA: OBJETO

1.1. 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 (vivienda terminada nueva o de segundo uso, o como bien futuro), que destinará exclusivamente a casa-habitación y cuyas características constan en el Anexo 1 de este contrato. 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, gastos, primas y tributos aplicables, en la moneda y forma acordadas en la Hoja Resumen de este contrato.

1.2. Para efectos del presente contrato, se entiende por vivienda terminada aquella que cuenta con declaratoria de fábrica y/o ficha de independización inscrita en los Registros Públicos; y como bien futuro la vivienda en planos o en construcción que no se encuentra independizada y/o con declaratoria de fábrica inscrita en los Registros Públicos.

Tanto el inmueble a adquirir, como el terreno propio, serán denominados indistintamente como el INMUEBLE, cuyas características se encuentran detalladas en el Anexo I del presente contrato.

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) 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) la Ley de Creación del Premio al Buen Pagador (PBP) - Ley N° 29033, su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 003-2008-VIVIENDA, y demás disposiciones aplicables según la finalidad de este Crédito, incluyendo el Reglamento del Bono del Buen Pagador; y, (iii) Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución SBS 3274-2017.

2.2. **Bono del Buen Pagador (en adelante, BBP).**- Ayuda económica directa no reembolsable, que se otorga a los clientes que hayan cumplido con los requisitos y procedimientos de asignación y otorgamiento del BBP, determinados por el Fondo MiVivienda, hasta por un monto máximo de Diecisiete Mil y 00/100 Soles (S/. 17,000.00) otorgado por el Estado, según cuadro que se detalla a continuación, en el marco de la Ley Nro. 29033, Ley de Creación de Bono del Buen Pagador, aprobada por Decreto Supremo N° 003-2015-VIVIENDA y su modificatoria por Decreto Supremo N° 017-2017-VIVIENDA, que se adiciona como complemento de la cuota inicial para la adquisición del INMUEBLE.

VALOR DE VIVIENDA	VALOR DE BBP (S/)
De S/ 56,700 hasta S/ 81,000	17,000
Mayores a S/ 81,000 hasta S/ 121,500	14,000
Mayores a S/ 121,500 hasta S/ 202,500	12,500
Mayores a S/ 202,500 hasta S/ 300,000	3,000 (*)
Montos calculados en base a UIT 2017: S/ 4,050.	

(*)En el último rango, se le adicionará el Premio al Buen Pagador como complemento a la cuota inicial por un monto de 0.74074 UIT (S/ 3,000).

2.3. **Causales de reembolso del Bono del Buen Pagador.**- El CLIENTE deberá reembolsar el Bono del Buen Pagador y sus intereses legales a la FINANCIERA, y este sucesivamente al FMV, a través del Fiduciario en los siguientes casos:

- En caso que la FINANCIERA haya dado por vencidas las cuotas del crédito por incumplimiento de pago y, además, se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria contra el CLIENTE. La demanda contemplará el monto de la deuda impaga y del Bono del Buen Pagador, más los intereses legales correspondientes.
- Cuando el CLIENTE realice pagos anticipados (prepagos) en forma total antes de los cinco (05) años de desembolsado el subpréstamo.
- Si la FINANCIERA comprueba que cualquier información o documentación proporcionada por el CLIENTE para sustentar u obtener el préstamo otorgado o cualquier otra operación realizada ante la FINANCIERA, fueran falsas o, tratándose de documentos, estos hubieran sido adulterados o alterados.

2.4 **Bono Mi Vivienda Sostenible (en adelante BMS):** EL CLIENTE tendrá la opción de acceder al BMS, el cual consiste en una ayuda económica directa no reembolsable, cuyo valor fluctúa en función al valor del financiamiento y al grado de BMS, según cuadro que se detalla en el numeral 2.4 del ANEXO I, regulado y aprobado en el marco del reglamento del Bono Mi Vivienda Sostenible aprobado mediante Acuerdo de Directorio N° 02-13D-2015, modificado en el Acuerdo de Directorio N° 02-13D-2015 de fecha 30 de Junio de 2015.

2.4.1. **Requisitos para acceder al Bono Mi Vivienda Sostenible:** Se constituyen requisitos para la asignación al BMS, los detallados a continuación:

- a) Contar con la calificación como sujeto de crédito emitida por LA FINANCIERA
- b) Que el solicitante del Crédito MIVIVIENDA y, de ser el caso, su cónyuge o conviviente, e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda.
- c) No haber recibido apoyo habitacional previo del Estado el titular y, de ser el caso, su cónyuge o conviviente.
- d) Otros a ser determinados por el FONDO MI VIVIENDA.

2.4.2 Causales de Resolución al Bono Mi Vivienda Sostenible: EL CLIENTE deberá reembolsar a LA FINANCIERA; y esta a su vez al FONDO MI VIVIENDA, el BMS y sus intereses legales en los siguientes casos:

- a) En caso que la FINANCIERA haya dado por vencidas las cuotas del crédito por incumplimiento de pago y, además, se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria contra el CLIENTE. La demanda contemplará el valor total del BMS más los intereses legales correspondientes.
- b) Cuando el CLIENTE realice pagos anticipados (prepagos) en forma total antes de los cinco (05) años de desembolsado el subpréstamo.
- c) Si la FINANCIERA comprueba que cualquier información o documentación proporcionada por el CLIENTE para sustentar u obtener el préstamo otorgado o cualquier otra operación realizada ante la FINANCIERA, fueran falsas o, tratándose de documentos, estos hubieran sido adulterados o alterados.
- d) Otros que determine el FONDO MIVIVIENDA y sean comunicados al Fiduciario para su aplicación.

2.5. Desembolso y pago del crédito.- El CLIENTE declara conocer que el importe del crédito será desembolsado una vez aprobado por la FINANCIERA y, en su caso, previo cumplimiento a satisfacción de esta última de las condiciones específicas que se hubieran previsto. En caso que el destino del crédito otorgado sea para la adquisición del INMUEBLE, 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, previa inscripción del bloqueo registral en la partida donde se encuentre inscrito el INMUEBLE, en caso de tratarse de un bien terminado; y de tratarse de bien futuro, el monto del crédito será entregado al constructor, previa constitución por parte de éste de las garantías que la FINANCIERA estime necesarias, a fin de garantizar la existencia, terminación y entrega del INMUEBLE, debidamente independizada con declaratoria de fábrica e inscritas en Registros Públicos, en cuyo momento se entenderá cumplida la condición suspensiva a la que nace sujeta la hipoteca sobre el bien constituida por el CLIENTE de manera previa al desembolso del crédito, y por tanto, procederá su inscripción en Registros Públicos de forma simultánea a la inscripción definitiva del contrato de compra venta del bien.

El plazo del crédito, su forma de pago, moneda, oportunidad y, en su caso, el importe de las cuotas se encuentra detallados en la respectiva Hoja Resumen y Cronograma de Pagos. 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 - a el CLIENTE autoriza en forma expresa a que la FINANCIERA remita a su dirección de correo electrónico consignada en la introducción del presente contrato los documentos que consignen la información definitiva del Crédito, obligándose a su vez a devolver un ejemplar debidamente suscrito a la FINANCIERA o a solicitud de EL CLIENTE, a su domicilio dentro de los plazos indicados en el Reglamento de Transparencia. 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 Agencias de la FINANCIERA u otras instituciones con las que se tiene convenio, las mismas que podrá ubicarlas en la página web de la FINANCIERA, www.tfc.com.pe

2.6. 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, 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.

2.7. De las Tasas de Interés, Comisiones y Gastos.- 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 del CLIENTE los gastos de la formalización y/o inscripción de este CONTRATO, 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.

2.8. 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 del CLIENTE y sus importes podrán ser financiados, a juicio de la FINANCIERA, considerándolos para tal efecto como parte del capital del Crédito.

2.9. 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 al 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. 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 periodo). 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.

Si el CLIENTE realiza pagos anticipados totales antes de los cinco (5) años de desembolsado el subpréstamo, queda obligado a reembolsar el BBP más los intereses legales generados, de conformidad con lo dispuesto por el FONDO.

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, COFIDE, 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; o en contravención a las normas que regulan el otorgamiento del BBP y/o del Crédito Mivivienda; (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 (viii) Sustituir y mejorar de inmediato las garantías reales o personales, cuando el valor patrimonial de la garantía o la solvencia del garante disminuyan, y ello haya sido determinado en la tasación realizada por un perito inscrito en el REPEV de la Superintendencia de Banca, Seguros & AFP, o en la evaluación que la FINANCIERA haya realizado de la capacidad de pago del fiador o aval. (ix) Informar en caso que resuelva el contrato de compra venta o en caso solicite el extorno del crédito, exonerando de toda responsabilidad a la FINANCIERA.

CUARTA: EMISIÓN DE TÍTULO VALOR

4.1. En respaldo de sus obligaciones frente a la FINANCIERA, el CLIENTE y/o el FIADOR entrega a esta última un pagaré emitido de forma incompleta. Frente al incumplimiento de las obligaciones a cargo del CLIENTE y/o el FIADOR, 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 y/o el FIADOR, incluyendo obligaciones vencidas y no vencidas más el Bono Buen Pagador (BBP) más sus intereses legales si es antes del quinto año 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 y/o EL FIADOR renuncian expresamente a incluir cláusulas que impidan o limiten negociar libremente el referido título valor. El CLIENTE y/o el FIADOR declaran 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 y/o el FIADOR, 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 (BPP), 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 del CLIENTE y/o el FIADOR, 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.

En el supuesto que en el momento de otorgarse el crédito el INMUEBLE se encuentre en proceso de construcción, la constitución de la Hipoteca queda sujeta a la condición de que el INMUEBLE exista, lo cual quedará acreditado con la apertura de su partida registral en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente; y cuya ubicación, áreas, linderos y medidas perimétricas son las que corren inscritas, tal y como constan en las copias literales de dominio que se adjuntarán a los partes notariales al solicitar la inscripción de los actos objeto del presente documento, y con cuyo contenido las partes expresan desde ya su plena conformidad.

5.2. Del plazo.- El plazo de la presente Hipoteca es indefinido, y en tanto subsistan obligaciones del 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 del 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 décima 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 del 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 y/o EL FIADOR 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 del presente contrato, de por vencidos todos los plazos del crédito en forma anticipada. Asimismo, la presente fianza garantiza los intereses de los potenciales extornos, de ser el caso. 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 el supuesto señalado 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 2.5 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. El FIADOR acepta y reconoce que en caso de incumplimiento de sus obligaciones, la FINANCIERA podrá aplicar

cualquier 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.

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 del 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, 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.

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, en este caso EL CLIENTE 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 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.

7.3. Sin perjuicio de la obligación que asume el CLIENTE, la FINANCIERA podrá contratar y/o renovar los seguros antes señalados, ante el incumplimiento del 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 del 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 al 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 del 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 del 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 al 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 al CLIENTE en forma previa a la aplicación de las mismas, (cuarenta y cinco (45) días calendario 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 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 calendario, 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 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 del CLIENTE, con posterioridad al plazo para negarse a la incorporación del servicio, significará su total conformidad a las referidas modificaciones.

La negativa, por parte del 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 del 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 del CLIENTE, y/o avisos por correo electrónico, siempre con una anticipación de cuarenta y cinco (45) días.

En caso que la modificación resulte favorable al 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 y Seguros, 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 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 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/o 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-, derecho a realizar pagos anticipados y adelanto de cuotas de acuerdo al numeral 2.9 del presente contrato, 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/o 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 en virtud del CONTRATO de Compraventa, se encuentra 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 sobre el Inmueble o los derechos que respecto de dicho bien poseerá la FINANCIERA en su calidad de acreedor hipotecario; quedando el CLIENTE y/o el FIADOR obligados, en cualquier caso, al saneamiento de ley.

9.3. El CLIENTE y/o el FIADOR 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 del 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. 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 dos (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.

9.5. 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.

9.6. El CLIENTE declara que ni él/ella, su cónyuge o conviviente –según corresponda- ni sus hijos menores de edad son propietarios de una vivienda en cualquier lugar del país, y tampoco han adquirido vivienda financiada con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), del FONDO o del Programa Techo Propio, aún cuando ya no sean propietarios de la misma. Finalmente, declara cumplir con todos y cada uno de los requisitos exigidos por las normas que regulan el Programa Nuevo Crédito Mivivienda Más.

DECIMA: 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 de que 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 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 al CLIENTE, con una periodicidad mensual si así lo solicita, durante la vigencia del CONTRATO, a elección del 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.

DÉCIMA 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 Nuevo Crédito Mivivienda Más, 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 del 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 del 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 y/o el FIADOR para efectos del otorgamiento del Crédito. En este supuesto, el CLIENTE deberá devolver adicionalmente a los conceptos derivados del incumplimiento contractual, el BBP ya percibido más los intereses legales generados; 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, en virtud del presente CONTRATO.

n) En el caso que LA FINANCIERA, haya dado por vencidas las cuotas del préstamo por incumplimiento de pago y, además, se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria contra el CLIENTE. La demanda contemplará el monto de la deuda impaga y del BBP, más sus intereses legales.

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 supuestos distintos al pago anticipado total, 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 2.7.

DECIMA SEGUNDA: PODER IRREVOCABLE

Las partes declaran que es de su interés la inscripción registral de la de la transferencia de propiedad del Inmueble a favor del 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 otorga poder irrevocable a favor de la FINANCIERA y/o del FIADOR, para que esta última en su representación, puedan 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 y/o el FIADOR 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 y/o el FIADOR, 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 y/o el FIADOR, será de un (1) año, el mismo que será computado a partir de la fecha en que la FINANCIERA y/o el FIADOR, comuniquen por escrito al CLIENTE de la necesidad de llevar adelante la inscripción registral de los actos contenidos en el presente CONTRATO.

DECIMO TERCERA: DE LOS TRIBUTOS Y GASTOS

Cualquier tributo, tasa o contribución que pueda gravar este contrato o las demás obligaciones asumidas como consecuencia de este contrato, será de cargo exclusivo y/o trasladado al CLIENTE, lo que se adicionará en su caso al importe de las cuotas o armadas mensuales comprometidas.

Todos los gastos, derechos y tributos que se deriven de este contrato, las comisiones y demás tarifas establecidas en el tarifario de la FINANCIERA que el CLIENTE declara conocer, los gastos notariales, los de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y los de su cancelación llegado el caso, incluyendo un testimonio y dos copias simples para la FINANCIERA, son de cargo y cuenta exclusiva de el CLIENTE, quien en este acto autoriza el débito en sus cuentas.

DECIMA CUARTA: ATENCION DE RECLAMOS

La Unidad de Atención al Usuario de la FINANCIERA responderá dentro del plazo de treinta (30) días calendario de su recepción, los reclamos que le dirija el CLIENTE. De igual manera, el CLIENTE podrá recurrir a las distintas instancias para presentar reclamos y/o denuncias por las operaciones y servicios que realice tales como: la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones y el INDECOPI.

DECIMA QUINTA: OTROS

15.1. Anexos.- El Anexo constituye parte integrante de este CONTRATO.

15.2. 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/o 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 al 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.

15.3. 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.

15.4. 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.

15.5. Jurisdicción y domicilio.- Las partes se someten expresamente a la competencia y jurisdicción de los jueces y tribunales de la ciudad en la que se suscribe el presente CONTRATO, a decisión de la FINANCIERA y, renuncian a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudieran corresponderles. 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 cinco (5) días calendario de anticipación, debiendo el nuevo domicilio encontrarse en el mismo radio urbano de la ciudad del domicilio anterior.

DECIMA SEXTA: DE LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CRÉDITO

16.1. 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 Lima, en duplicado, a los ____ días del mes de _____ de _____.

<p>EL CLIENTE</p> <p>_____</p> <p>Firma</p> <p>Nombres y apellidos: _____</p> <p>DNI</p> <p>N° _____</p>	<p>CONYUGE/CONVIVIENTE DEL CLIENTE</p> <p>_____</p> <p>Firma</p> <p>Huella Digital</p> <p>Nombres y apellidos: _____</p> <p>DNI</p> <p>N° _____</p>
---	--

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



ANEXO I: NUEVO CREDITO MIVIVIENDA – MODALIDAD BIEN FUTURO / BIEN TERMINADO
SECCION I.- DATOS DEL INMUEBLE E HIPOTECA

1.1 Del Inmueble: La Hipoteca prevista en la Cláusula Quinta del CONTRATO, recae sobre el inmueble que se encontrará ubicado en la XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Distrito de XXXXXXXXXXX, Provincia y Departamento de XXXXXX. El predio sobre el cual se edificará el INMUEBLE se encuentra constituido por XXXXXXXXXXX, Distrito de XXXXXXXXXXX, Provincia y Departamento de XXXXXXX, el cual corre inscrito en la Partida Electrónica N° XXXXXXXXXXXXX de la Zona Registral N° XXX - Sede XXX, Oficina Registral de XXXX, donde constan los linderos, medidas perimétricas, área y demás características de dicho predio.

1.2 Monto de la Hipoteca: Hasta por la suma de S/ XXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Soles).

1.3 Valor de realización del INMUEBLE: S/ XXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Soles).

1.4 Forma de Desembolso

Cheque

Abono en la Cuenta Bancaria (Cuenta Ahorros)

N° XXXXXXXXXXX

[]
[]

1.5 Monto del Préstamo

La suma de S/ XXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Soles) más S/ XXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Soles) por financiamiento de gastos, haciendo un total de S/ XXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Soles). Para el desembolso del 100% del Crédito, constituye condición previa, a elección de la FINANCIERA: (i) la firma de la Escritura Pública de Compraventa y Crédito Hipotecario (en adelante, la “Escritura Pública”), por parte del CLIENTE y el CONSTRUCTOR y FIADOR de corresponder; y/o, (ii) el otorgamiento de garantía distinta a satisfacción de la FINANCIERA que deberá mantenerse vigente hasta al menos la inscripción de la Hipoteca mencionada en la sección I precedente.

1.6 Tasa de Interés Compensatorio

[XX.XX%] efectiva anual fija, calculada sobre un (X) año de trescientos sesenta (360) días.

1.7 Plazo del Préstamo

XXXX Meses.

1.8 Periodicidad y Número de Cuotas

El Préstamo será pagado en XXX cuotas mensuales ordinarias.

1.9 Período de gracia

[0] meses.



SECCIÓN II. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATO

2.1 RECURSOS

El CLIENTE declara conocer lo siguiente: (a) que el Crédito se concede con recursos del Fondo MiVivienda S.A. (el Fondo) proporcionados a través de la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. (COFIDE), por lo cual su desembolso está condicionado a la transferencia a la FINANCIERA de los fondos correspondientes así como al cumplimiento por parte del CLIENTE de las condiciones requeridas por dichas entidades. Asimismo, que las refinanciaci3nes o modificaciones al CONTRATO podrán estar supeditadas a la previa conformidad del COFIDE y/o el Fondo y/o entidad que las sustituya; (b) que la garantía que se otorga tiene la calidad de específica y respalda únicamente el presente crédito hipotecario.

2.2 BONO AL BUEN PAGADOR

Bono al Buen Pagador (BBP), de acuerdo al numeral 2.2. de la cláusula segunda: Para valores de vivienda Desde XX hasta XX, el Bono al Buen Pagador es de S/ XXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Soles (S/. XXXXXX)).

2.3 PREMIO AL BUEN PAGADOR (*)

Aplica para el presente caso []
No aplica para el presente caso []

El Premio al Buen Pagador se sumará a la cuota inicial mínima del 10% del valor de la vivienda aportada por EL CLIENTE. Se pacta que el tope máximo de la cuota inicial será de 30% del valor de la vivienda, incluido los S/6,000 del importe del Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial. En ese sentido, en el último rango del Valor de Vivienda (mayores a S/ 202,500 hasta S/ 300,000), se le adicionará el Premio al Buen Pagador como complemento a la cuota inicial por un monto de 0.74074 UIT (S/ 3,000).

2.4 BONO MI VIVIENDA SOSTENIBLE:

Aplica para el presente caso []
No aplica para el presente caso []

MONTO DE FINANCIAMIENTO	MONTO BONO	MONTO BONO
	GRADO 1*	GRADO 2*
Hasta S/ 140,000.00	4%	4%
Mayores a S/ 140,000.00 hasta el monto máximo de financiamiento de productos Mivivienda	3%	4%

*El Grado 1 y Grado 2 corresponden a los criterios del Certificado de Elegibilidad que deberá contar cada Proyecto Inmobiliario para que sea calificado como sostenible.

Monto del Bono Mi Vivienda Sostenible corresponde a la suma de S/ Tres Mil con 00/100 Soles (S/. 3,000.00).
Grado de sostenibilidad:

- Grado 1 ()
- Grado 2 ()

Porcentaje del valor del préstamo: 3 %

SECCION III. CONDICIONES ESPECIALES

Clausula Sexta Fianza Solidaria.- No aplica cuando no hay fianza solidaria
 Fiador Solidario.- No aplica cuando no se considera fiador solidario.

Suscrito en la ciudad de XXX, en duplicado, a los XXXX días del mes de XXXXX de XXXXXX.

<p>EL CLIENTE</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">Firma</p> <p>Nombres y apellidos: _____</p> <p>DNI _____</p> <p>N° _____</p>	<p>CONYUGE/CONVIVIENTE DEL CLIENTE</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">Firma</p> <p>Nombres y apellidos: _____</p> <p>DNI _____</p> <p>N° _____</p>
---	--

<p>POR LA FINANCIERA</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">Firma</p> <p>Nombres y apellidos: _____</p> <p>DNI _____</p> <p>N° _____</p>	<p>POR LA FINANCIERA</p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">Firma</p> <p>Nombres y apellidos: _____</p> <p>DNI _____</p> <p>N° _____</p>
--	--