

## CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO TECHO PROPIO - MODALIDAD BIEN FUTURO/BIEN TERMINADO

**PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL.** - Conste por la presente cláusula adicional, el **CONTRATO** de Crédito Hipotecario – Programa Techo Propio - Modalidad bien futuro/bien terminado y 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
- \_\_\_\_\_ con DNI N° \_\_\_\_\_, estado civil \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, Distrito de \_\_\_\_\_, Provincia de \_\_\_\_\_ y Departamento de \_\_\_\_\_, correo electrónico \_\_\_\_\_, teléfono \_\_\_\_\_ (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:

- **EI FIADOR:** \_\_\_\_\_, identificado con R.U.C. N° \_\_\_\_\_, con domicilio en \_\_\_\_\_, Distrito de \_\_\_\_\_, Provincia de \_\_\_\_\_ y Departamento de \_\_\_\_\_, representado por \_\_\_\_\_, identificado con D.N.I. N° \_\_\_\_\_, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° \_\_\_\_\_ del Registro de Personas Jurídicas de la Oficina Registral de \_\_\_\_\_; correo electrónico \_\_\_\_\_, número telefónico \_\_\_\_\_; y,

Conforme a los términos y condiciones siguientes que regulan el otorgamiento de un crédito hipotecario en el marco del Programa Techo Propio (en adelante, el “Crédito”):

### PRIMERA: DEL OBJETO

1.1 La **FINANCIERA** otorgará al **CLIENTE**, sujeto a la evaluación y calificación crediticia que realice de éste, el crédito solicitado por el **CLIENTE**, por el importe, plazo, moneda y demás condiciones determinadas por la **FINANCIERA** y que son detalladas en la Hoja Resumen que forma parte integrante del presente contrato que el **CLIENTE** declara conocer y aceptar, con la finalidad exclusiva de que el importe del Crédito sea utilizado para financiar la compra de un inmueble, destinado exclusivamente a casa habitación, que en el marco del Programa Techo Propio el **CLIENTE** ha adquirido o adquirirá en virtud del contrato que para tal efecto suscriba con tercero (en adelante el “Contrato de Compraventa”). Las características del inmueble se describen en el Anexo I de este Contrato (en adelante, el “Inmueble”). **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 este contrato.

El préstamo que se otorga cuyo desembolso se hará efectivo de acuerdo al cumplimiento de las condiciones aprobadas para la presente operación, se sujetará a los términos y condiciones del presente instrumento y además a los términos que se especifican en el Anexo, Hoja Resumen y Cronograma de Pagos, que forman parte del presente contrato.

Asimismo, la difusión de aspectos relacionados principalmente a los beneficios, riesgos y condiciones del producto también se realizará en la página web de la **FINANCIERA** [www.tfc.com.pe](http://www.tfc.com.pe).

Se precisa que, la Hoja Resumen y cronograma de pagos debe contener toda la información necesaria, de acuerdo a lo establecido en el numeral 25.2 y 25.3 respectivamente, del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución SBS 3274-2017, documentos cuya recepción y contenido **EL CLIENTE** declara conocer y aceptar.

Asimismo, como parte de la Hoja Resumen se debe entregar un Cronograma de Pagos Preliminar, de conformidad con lo dispuesto en el numeral 25.4 del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución SBS N° 3274-2017 el cual 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 y anexos, (ii) la Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH) - Ley N° 27829, su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-2007-VIVIENDA, el Reglamento Operativo para acceder al BFH en la modalidad de aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva y/o normas que lo modifiquen o complementen, (iii) Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución N° 3274-2017.
- 2.2 **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** mediante este documento a destinar el Crédito al pago del precio del Inmueble que adquiere o adquirirá mediante abono directo al tercero vendedor elegido por el **CLIENTE**.

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 precedente.

El plazo del crédito, su forma u oportunidad de pago, así como moneda 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 - 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 en un plazo no mayor de 15 días desde producido el desembolso del crédito. En caso **EL CLIENTE** no se encontrará o no pudiese ser contactado en su domicilio físico, en su dirección de correo electrónico o en su número telefónico, o en el supuesto que no hubiese comunicado a **LA FINANCIERA** el cambio de los mismos, **EL CLIENTE**, podrá informarse de su cronograma de pagos o requerir la entrega del mismo en las oficinas de **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**, así como en otros canales adicionales que sean informados en la página web de la **FINANCIERA**: [www.tfc.com.pe](http://www.tfc.com.pe)

2.3 **Suspensión del Desembolso.-** La **FINANCIERA** se reserva el derecho de suspender el desembolso del Crédito si, por algún motivo, variaran 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 domicilio del **CLIENTE** con una anticipación de siete días (07 días).

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 del ANEXO I, regulado y aprobado en el marco del reglamento del Bono Mi Vivienda Sostenible aprobado mediante Acuerdo de Directorio N° 02-12D-2015, adoptado el 15 de junio de 2015 por el Directorio del Fondo MIVIVIENDA S.A., mediante el cual se aprueba la creación del atributo del “Bono para Vivienda Sostenible” modificado en el Acuerdo de Directorio N° 02-13D-2015 de fecha 30 de Junio de 2015 y sus modificatorias.

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 anteriormente el Bono Mi Vivienda Sostenible.
- d) Otros a ser determinados por el **FONDO MI VIVIENDA**.

2.4.2 **Causales de Reembolso del 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) Cuando sea calificado como Mal Pagador por **LA FINANCIERA**, ésta dé por vencido el subpréstamo por incumplimiento de pago del crédito **MIVIVIENDA** y, además, se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria. La demanda deberá contemplar además del monto de la deuda, el valor total del Bono del Buen Pagador y sus intereses legales y el valor del **BMS** y sus intereses legales. Al no estar considerado el BMS dentro de la cobertura de riesgo crediticio, su liquidación se realizará en forma posterior a la liquidación de la mencionada cobertura, junto con la liquidación del Bono del Buen Pagador.
- b) Cuando el **CLIENTE** prepague en forma total el Crédito **MIVIVIENDA**, antes de los cinco (05) años de desembolsado el subpréstamo. Con excepción de los casos cubiertos por aplicación de seguro de desgravamen (muerte, invalidez total) o multiriesgo (pérdida total de vivienda).
- c) Cuando se compruebe que cualquier información proporcionada por el subprestatario para sustentar u obtener el subpréstamo o cualquier otra operación realizada ante la IFI, fuera falsa o, tratándose de documentos, éstos hubieran sido adulterados o alterados.
- d) Otros que determine el **FONDO MIVIVIENDA** y sean comunicados al Fiduciario para su aplicación.

2.5 **De las tasas de interés, comisiones y gastos por servicios que se aplican al pago del crédito.-** La **FINANCIERA** aplicará al crédito materia del presente Contrato, los intereses compensatorios, intereses moratorios, comisiones y gastos por servicios que tenga vigentes para este tipo de operaciones conforme se especifican en la Hoja Resumen y Cronograma de Pagos que el **CLIENTE** declara conocer y que se encuentra debidamente suscrito por el **CLIENTE**. Los importes que no sean cancelados por el **CLIENTE** en las oportunidades debidas devengarán por todo el tiempo que demore su pago, además de los intereses

compensatorios, intereses moratorios o penalidad, de acuerdo a la Hoja Resumen y Cronograma de Pagos de la **FINANCIERA**. El citado interés moratorio será exigible sin necesidad de que el **CLIENTE** sea requerido para el pago, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1333° del Código Civil. Asimismo, serán aplicables los gastos previstos por la **FINANCIERA** para este tipo de operaciones, y que se encuentran detalladas en la respectiva Hoja Resumen. Serán de cargo del **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 aplicables al pago del crédito brindados al **CLIENTE** según el Contrato, serán de cargo del **CLIENTE** y sus importes podrán ser financiados, a juicio de la **FINANCIERA**, siendo para este último caso considerado 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 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.

**EL CLIENTE** acepta y se obliga a seguir y respetar los términos y condiciones contenidos en la información y procedimientos sobre aspectos relevantes relacionados principalmente a los beneficios, riesgos y condiciones que, por disposición del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución N° SBS 3274-2017, se publican en la página [web www.tfc.com.pe](http://www.tfc.com.pe)

### TERCERA: EMISION DE TITULO VALOR

- 3.1 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 del **CLIENTE** derivadas de la ejecución del presente contrato, la **FINANCIERA** queda facultada a completar el pagaré antes indicado, de acuerdo a la Ley de Títulos Valores (Ley N° 27287) así como a lo regulado por la Circular SBS N° G-0090-2001, en los siguientes términos: (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.
- 3.2. 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.
- 3.3. 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**.

### CUARTA: DE LA HIPOTECA

- 4.1. De conformidad con el artículo 1097° y siguientes del Código Civil, el **CLIENTE** constituye en favor de la **FINANCIERA**, una primera y preferente hipoteca (en adelante, la "Hipoteca"), sobre el Inmueble y hasta por el monto de gravamen señalado en el Anexo I del presente Contrato, con el objeto de garantizar: (i) en primer orden, 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, luego, (ii) el reembolso del Bono Familiar Habitacional ("BFH"), 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**, 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.
- 4.2. **Del plazo.**- El plazo de la presente Hipoteca es indefinido, en tanto subsistan obligaciones del **CLIENTE** frente a la **FINANCIERA** derivadas de este Contrato.
- 4.3. **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.

4.4. **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; 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 del importe resultante 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.

4.5. **Ejecución de la Garantía.** - La **FINANCIERA** podrá proceder a la ejecución de la Hipoteca, en caso el **CLIENTE** incurra en cualquiera de los Eventos de Incumplimiento definidos en la cláusula sexta 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 Familiar Habitacional, y accesorios, otorgado al **CLIENTE**.

## QUINTA: DE LOS SEGUROS

5.1 **Del Seguro de Desgravamen.**- El **CLIENTE** se obliga a contratar y mantener vigente, a satisfacción de la **FINANCIERA**, un seguro de desgravamen, cuyo beneficiario exclusivo será 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](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.

5.2. **Del Seguro del Inmueble.**- El **CLIENTE** se obliga a contratar y mantener vigente, a satisfacción de la **FINANCIERA**, un seguro contra todo riesgo que cubra 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 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.

Tratándose de bienes futuros, el cobro del seguro contra todo riesgo estará condicionado a la entrega del bien a **EL CLIENTE** de acuerdo con la fecha de entrega pactada en el respectivo contrato de compra venta, siendo responsabilidad de **EL CLIENTE** comunicar a la **FINANCIERA** cualquier modificación relacionada a la fecha de entrega del bien inmueble.

5.3. En caso de incumplimiento del **CLIENTE** de las obligaciones descritas en los numerales 5.1 y 5.2 de esta cláusula quinta, la **FINANCIERA** queda facultada, por cuenta y costo del **CLIENTE**, a contratar, renovar y/o mantener vigente -en tanto subsistan obligaciones de pago derivadas de este **CONTRATO**- con la compañía y en las condiciones que libremente determine, el Seguro de Desgravamen y el Seguro del **INMUEBLE** antes señalados. 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 de que la cobertura sea efectiva.

5.4. 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.

5.5. El **CLIENTE** conoce y autoriza que los gastos derivados de los seguros establecidos en este Contrato podrán ser financiados por la **FINANCIERA** a decisión exclusiva de esta última, incorporándose en tal caso al Crédito. En ese caso, el **CLIENTE** autoriza a la **FINANCIERA** a efectuar el pago directo de los gastos por seguros a la(s) respectiva(s) compañía(s) de seguros. En todos los casos, el **CLIENTE** está obligado a reembolsar a la **FINANCIERA**, de forma inmediata, cualquier gasto incurrido por concepto de estos seguros.

5.6. Si por cualquier causa o circunstancia, los seguros tomados a través de la **FINANCIERA**, fueren variados, modificados, o incluso suprimidos, la **FINANCIERA** deberá comunicar al **CLIENTE**, a través de los medios de comunicación directos señalados en la cláusula séptima, en forma previa a la aplicación de los mismos (cuarenta y cinco (45) días antes), indicando la fecha o el momento a partir del cual dichas modificaciones entrarán en vigencia, 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.

## SEXTA: DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

6.1 La **FINANCIERA** a su sola decisión, mediante comunicación previa por escrito cursada al **CLIENTE**, podrá resolver de pleno derecho el Contrato, desde la fecha que señale y sin necesidad de declaración judicial, dando por vencidas todas las cuotas pendientes de pago y exigiendo el pago inmediato del saldo total pendiente de pago, más intereses, comisiones y gastos que resulten aplicables según liquidación practicada por la **FINANCIERA**, en cualquiera de los siguientes supuestos, denominados Eventos de Incumplimiento: (i) Si el **CLIENTE** dejase de pagar dos (2) o más cuotas del Crédito, sucesivas o no, o su importe total, en la forma y plazo establecidos en el Cronograma de Pagos, (ii) si se solicita la declaración de insolvencia del **CLIENTE**, el inicio del concurso de sus acreedores o similar procedimiento, sea o no preventivo, o si es declarado insolvente o en quiebra o suspende sus pagos, (iii) 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**, (iv) si debido a causas imputables al **CLIENTE**, no se inscribe la Hipoteca señalada en la cláusula cuarta 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 pudiera otorgarle por escrito la **FINANCIERA**, (v) 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**, (vi) si mantener vigente el Contrato implica el incumplimiento de las políticas corporativas de la **FINANCIERA** y/o de alguna disposición legal, (vii) si el **CLIENTE** utiliza el Crédito o el Inmueble para un destino distinto al previsto en este Contrato y/o en la solicitud del Crédito, -incluyendo si emplea el Inmueble con fines distintos a los de casa habitación; (viii) 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 **BFH** -que incluyen la prohibición de disponer del Inmueble dentro del plazo de 5 años contados desde la fecha de la inscripción del contrato de compra venta e hipoteca a favor de la **FINANCIERA** en SUNARP, de acuerdo a lo establecido en el artículo 20.2 literal a) del Reglamento Operativo para acceder al Bono Familiar Habitacional aprobado por RES. MIN N° 170° -2017-VIV, modificado por Res. Min. 013-2018-vivienda o demás normas que lo modifiquen o lo complementen; (ix) si un tercero traba embargo sobre el Inmueble o en caso que el **CLIENTE** sea demandado respecto de la propiedad del Inmueble, (x) si el **CLIENTE** cede total o parcialmente, bajo cualquier título, la posesión del Inmueble sin contar con la autorización previa y escrita de la **FINANCIERA**, (xi) si el **CLIENTE** no cumpliera con facilitar a la **FINANCIERA** o a los terceros designados por la **FINANCIERA**, el acceso a la inspección del Inmueble, y/o con subsanar las observaciones que la **FINANCIERA** realice respecto del estado de conservación y condición del Inmueble dentro del plazo que otorgue la **FINANCIERA**; (xii) 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; (xiii) en caso el Inmueble no llegara a existir, no fuera terminado y/o entregado conforme a los términos, condiciones, la descripción y especificaciones técnicas 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 de Predios de la Oficina Registral 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**; (xiv) Si la **FINANCIERA** detecta la falsedad en la información declarada o proporcionada por el **CLIENTE** para efectos del otorgamiento del crédito, notificará a **EL CLIENTE** en un plazo no mayor de tres (03) días útiles de verificada la falsedad de la información, comunicándole que se da por vencidas todas las cuotas pendientes, requiriéndole el cumplimiento de las obligaciones materia del contrato,



debiendo el **CLIENTE** devolver el íntegro del saldo insoluto y demás conceptos derivados del incumplimiento contractual en un plazo no mayor a quince (15) días útiles.

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.

En cualquier caso, de resolución de este Contrato, la **FINANCIERA** queda facultada a iniciar de manera inmediata las acciones que le confieren la Ley Aplicable y este Contrato, incluyendo el proceder a la ejecución del Pagaré y/o de la Hipoteca constituida por el **CLIENTE**.

- 6.2. **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 minuta de Resolución del Contrato de Compraventa y 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**.

## **SETIMA: MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**

- 7.1. **EL CLIENTE** acepta y reconoce expresamente el derecho de la **FINANCIERA** de modificar en cualquier momento, previa comunicación con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días, 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 del **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.

- 7.2. En caso las modificaciones indicadas en los párrafos precedente, representen un incremento respecto de lo pactado, la **FINANCIERA** deberá comunicar a través de los medios de comunicación directos señalados en los siguientes párrafos de la presente cláusula, 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 estuviese conforme con estas modificaciones, tendrá el derecho de resolver el presente Contrato previo pago del saldo deudor, sin penalidad alguna; en cuyo caso se le otorgará un plazo de cuarenta y cinco (45) días calendarios para que el **CLIENTE** encuentre otro mecanismo de financiamiento que le permita acceder al pago de lo adeudado, en caso lo considere necesario, plazo que se computará desde la fecha en que el **CLIENTE** comunique su intención de resolver el contrato. De no ejercer el **CLIENTE** este derecho dentro del plazo estipulado en la comunicación previa respectiva se entenderá que el **CLIENTE** acepta las referidas modificaciones en su totalidad. El otorgamiento de un plazo adicional para efectuar el pago total de la obligación en forma previa a la resolución del contrato no impide que **LA FINANCIERA** efectúe el cobro correspondiente al cargo producto de la

modificación contractual, una vez cumplido el plazo de preaviso señalado en el Reglamento. En el caso de la incorporación de servicios que no se encuentren directamente relacionados al producto o servicio contratado, **EL CLIENTE** tendrá la facultad de aceptar la modificación asociada a la incorporación de dicho servicio, sin que su negativa implique una resolución de este contrato.

- 7.3. 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 no menor de cuarenta y cinco (45) días calendario, teniendo el **CLIENTE** este plazo, para 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 un plazo no menor 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.

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.

- 7.4. 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**, avisos por correo electrónico, mensajes de texto, mensajería instantánea y/o comunicaciones telefónicas, siempre con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días, guardando la **FINANCIERA** la referida constancia de las citadas comunicaciones.

En caso de 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.

- 7.5 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, e incluso resolverlos, sin el aviso previo a que se refiere en el artículo 30 del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, 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, entre otros supuestos que determine la Superintendencia, conforme a lo señalado en el artículo 85 del Código de Protección y Defensa del Consumidor.

Para ello, se remitirá una comunicación al domicilio de **EL CLIENTE**; o en caso no se ubique a **EL CLIENTE** en su domicilio, se procederá a remitir una comunicación en su dirección de correo electrónico dentro de los siete (7) días posteriores a dicha modificación o resolución contractual, plazo que podrá ser ampliado por la Superintendencia mediante oficio múltiple, conforme a lo establecido en el artículo 41.4 del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero.

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 el **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** comunicada dentro de los plazos, de acuerdo a lo señalado en el artículo 32° del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución N° SBS 3274-2017.

Adicionalmente, de acuerdo a lo establecido en el artículo precedente; se podrá modificar las tasas de interés en los siguientes supuestos, de conformidad con lo estipulado en el numeral 32.2 del citado Reglamento:

1. Cuando la Superintendencia, previo informe favorable del Banco Central de Reserva del Perú, lo autorice al sistema financiero en general por circunstancias extraordinarias e imprevisibles que pongan en riesgo el propio sistema, de conformidad con lo señalado en el artículo 6 de la Ley Complementaria a la Ley de Protección al Consumidor en Materia de Servicios Financieros.
2. Cuando impliquen condiciones más favorables para **EL CLIENTE** las que se aplicará de manera inmediata y se le comunicará a **EL CLIENTE**.

#### **OCTAVA: FIANZA SOLIDARIA**

- 8.1 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 solo 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**).
- 8.2 La Fianza es otorgada por el **FIADOR** con la finalidad de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones de pago de cargo del **CLIENTE** que pudieran surgir, en caso que la **FINANCIERA**, de conformidad con lo establecido en el literal (xiii) numeral 6.1 de la cláusula sexta, 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 6.2. **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.
- 8.3. 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 de Predios de la Oficina Registral 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 de Predios de la Oficina Registral competente correspondiente al Inmueble.

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

## **NOVENA: DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES**

- 9.1 **EI 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, tarifas 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. Asimismo, declara que reúne las condiciones para acceder y de ser beneficiario del Bono Familiar Habitacional, así como de participar en la adquisición del Inmueble en el marco del Programa Techo Propio, según la Ley Aplicable.
- 9.3 **EL CLIENTE** autoriza en forma expresa e irrevocable que en caso de incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones vencidas y exigibles 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 **EI CLIENTE** declara conocer y acepta 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; (b) que las refinanciaciones o modificaciones al Contrato podrán estar supeditadas a la previa conformidad del COFIDE y/o el Fondo y/o entidad que las sustituya; y, (c) que para proceder con la adecuada cancelación del Crédito, debe realizar todos los actos necesarios para acreditar que en la partida registral del Inmueble o documento equivalente, conste la anotación de los requisitos previstos en el Reglamento de la Ley del BFH y sus modificatorias, en lo aplicable, que a la fecha son: (i) Que la adquisición, construcción o mejoramiento de la vivienda se ha financiado con el BFH; (ii) Que para la inscripción de una transferencia de propiedad de la vivienda financiada, dentro del plazo establecido por las normas que regulan el BFH y demás normas que regulen la prohibición de transferir la vivienda financiada con el BFH, será necesaria la presentación de una constancia favorable emitida por el Fondo; (iii) Que, de acuerdo al artículo 926 del Código Civil, la

restricción regulada en el numeral previo deberá ser registrada como carga en la partida registral del inmueble, para que surta efecto respecto a terceros; (iv) Que la garantía que se otorga tiene la calidad de específica y respalda únicamente el presente crédito hipotecario.

- 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 BFH.
- 9.6. **LA FINANCIERA** no asume responsabilidad alguna respecto a la recepción y/o entrega de las obras 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 BFH, lo cual no afecta ni resta validez o exigibilidad a las obligaciones de pago del Crédito y demás previstas en este Contrato.

## 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 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 periódica será a través de medios electrónicos, de manera gratuita sin costo adicional a **EL CLIENTE**, sólo en caso lo solicite expresamente **EL CLIENTE** se realizará a través de medios físicos al domicilio señalado por **EL CLIENTE**, precisando que para este último caso, generará costo al **CLIENTE**, con una periodicidad mensual si así lo solicita, durante la vigencia del **CONTRATO**. La **FINANCIERA** mantendrá una constancia que acredite dicho requerimiento 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 sexta de este Contrato.

Asimismo, la **FINANCIERA** mantendrá informado a **EL CLIENTE** a través de la página web [www.tfc.com.pe](http://www.tfc.com.pe) y/o nuestras oficinas de atención, las disposiciones aprobadas por las normas de carácter imperativo que impacten en el contenido de las cláusulas generales del presente contrato, de acuerdo a lo estipulado en los artículos 51 y 52 del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución SBS N° 3274-2017.

## DÉCIMO PRIMERA: DEL TÍTULO DE CREDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE

Por medio del presente, en forma expresa e irrevocable, el **CLIENTE** autoriza a que en mérito al presente documento y sobre la base de la Hipoteca constituida, la **FINANCIERA** emita un Título de Crédito Hipotecario Negociable (en adelante TCHN), en cualquier momento, con anterioridad o posterioridad a la inscripción de la Hipoteca, y a la orden de la **FINANCIERA** o de la persona que ésta disponga. La presente autorización se otorga de conformidad a la Ley N° 27640 que modificó la Ley de Títulos Valores, Ley N° 27287, y el Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable (Resolución SBS N° 685-2007). Asimismo, en caso de emitirse el título valor incompleto, el **CLIENTE** autoriza a la **FINANCIERA** a completar dicho título valor con la información y condiciones referidas en este Contrato; así como renuncia expresamente a incluir una cláusula que limite su transferencia, reconociendo el derecho de la **FINANCIERA** a negociarlo libremente.

## DÉCIMO 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 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** 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, todos 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 la cláusula décimo primera 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 al **CLIENTE** y/o al **FIADOR** de la necesidad de llevar adelante la inscripción registral de los actos contenidos en el presente Contrato.

## DÉCIMO TERCERA: ATENCION DE RECLAMOS

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, la Defensoría del Cliente Financiero y el INDECOPI.

## DÉCIMO CUARTA: OTROS

14.1 **Anexos.**- El Anexo I constituye parte integrante de este Contrato.

14.2 **Cesión.**- De conformidad a las normas establecidas por el Código Civil, el **CLIENTE** y el **FIADOR** reconocen y aceptan que la **FINANCIERA** podrá ceder, total o parcialmente y en cualquier momento, los derechos, obligaciones, su posición contractual 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 en todo o parte la titularidad de sus derechos, obligaciones u otras situaciones jurídicas bajo el Contrato, salvo consentimiento previo y por escrito de la **FINANCIERA**.

14.3. **Nulidad y Renuncia de Derechos.** - En caso de que una o más de las cláusulas fueren declaradas nulas o no válidas, dicho efecto se restringirá únicamente a las referidas cláusulas, de modo que las demás estipulaciones resulten aplicables en toda la extensión que sea admisible, manteniéndose el espíritu y sentido originalmente buscado al incluirse las cláusulas anuladas o dejadas sin efecto. Cualquier renuncia a derechos derivados de este Contrato, deberá ser expresa.

14.4. **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.

14.5. **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.

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

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

<p><b>EL FIADOR</b></p> <div style="text-align: right; border: 1px dashed black; width: 80px; height: 60px; margin: 0 auto 10px auto;"></div> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">Firma</p> <p style="text-align: right;">Huella Digital</p> <p>Denominación social: _____</p> <p>Registro Único de Contribuyente: _____</p> <p>Representante(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombres y apellidos: _____</li> <li>▪ DNI N° _____</li> </ul>	<p><b>CONYUGE/CONVIVIENTE DEL FIADOR</b></p> <div style="text-align: right; border: 1px dashed black; width: 80px; height: 60px; margin: 0 auto 10px auto;"></div> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">Firma</p> <p style="text-align: right;">Huella Digital</p> <p>Nombres y apellidos: _____</p> <p>DNI N° _____</p> <p>Domicilio: _____</p> <p>_____</p>
--	--

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



## ANEXO I: CREDITO HIPOTECARIO - PROGRAMA TECHO PROPIO - 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 \_\_\_\_\_, Distrito de \_\_\_\_\_, Provincia y Departamento de \_\_\_\_\_. El predio sobre el cual se edificará el INMUEBLE se encuentra constituido por \_\_\_\_\_, Distrito de \_\_\_\_\_, Provincia y Departamento de \_\_\_\_\_, el cual corre inscrito en la Partida Electrónica N° \_\_\_\_\_ de la Zona Registral N° \_\_\_\_\_ - Sede \_\_\_\_\_, Oficina Registral de \_\_\_\_\_, 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/ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ soles).

1.3. **Valor de realización en caso de ejecución:** S/ / \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ soles).

#### 1.4 Forma de Desembolso

- Cheque [ \_\_\_\_\_ ]
- Abono en la Cuenta Bancaria (Cuenta Recaudadora) N° \_\_\_\_\_

#### 1.5 Monto del Préstamo

La suma de S/ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ soles) más S/ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ soles) por financiamiento de gastos, haciendo un total de S/ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ soles).

1.6 **Tasa de Interés Compensatorio:** [ \_\_\_\_\_ %] efectiva anual fija, calculada sobre un (\_\_\_\_) año de trescientos sesenta (360) días.

#### 1.7 Plazo del Préstamo

(\_\_\_\_) meses

#### 1.8 Periodicidad y Número de Cuotas

El Préstamo será pagado en [\_\_\_\_] cuotas mensuales ordinarias.

#### 1.9 Período de gracia

[\_\_\_\_] meses.

### SECCION II.- BONO MI VIVIENDA SOSTENIBLE

El presente numeral será considerado únicamente cuando se otorgue al cliente el Bono Mivivienda Sostenible, por formar parte el inmueble a adquirir de un Proyecto Inmobiliario 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/ _____	____%	____%
Mayores a S/ _____ hasta el monto máximo de financiamiento de productos Mivivienda	____%	____%

**\*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/ \_\_\_\_\_ Mil con 00/100 Soles (S/ \_\_\_\_\_). El Bono Mi Vivienda Sostenible será asignado en adición al Financiamiento Complementario Techo Propio para el financiamiento de EL INMUEBLE a ser otorgado en el marco del Programa Techo propio, el cual será aplicado como complemento de la cuota inicial, de acuerdo con el artículo 5 del reglamento del Bono Mi Vivienda Sostenible.

Grado de sostenibilidad:

- Grado 1 ( )
- Grado 2 ( )

Porcentaje del valor del préstamo: \_\_\_\_\_%

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

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

<p><b>EL FIADOR</b></p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">Firma</p> <p>Huellas Digitales: _____</p> <p style="text-align: center;">Huella Digital</p> <p>Denominación social: _____</p> <p>Registro Único de Contribuyente: _____</p> <p>Representante(s):</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Nombres y apellidos: _____</li> <li>▪ DNI N° _____</li> </ul>	<p><b>CONYUGE/CONVIVIENTE DEL FIADOR</b></p> <p>_____</p> <p style="text-align: center;">Firma</p> <p>Huellas Digitales: _____</p> <p style="text-align: center;">Huella Digital</p> <p>Nombres y apellidos: _____</p> <p>DNI N° _____</p> <p>Domicilio: _____</p> <p>_____</p> <p>_____</p>
---	--

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