

CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO - NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA
Formato CCCR-2018-02/II

PRIMERA: OBJETO

- 1.1 La CAJA otorgará al CLIENTE, previa evaluación crediticia, el crédito solicitado por éste, por el importe, plazo, moneda y demás condiciones determinadas por la CAJA señaladas en el Anexo 2 y que son detalladas en la Hoja Resumen de este contrato, con la finalidad de que el importe del mismo sea destinado por el CLIENTE para financiar la adquisición de viviendas terminadas o en cualquier etapa de construcción, o de viviendas como bien futuro, o de viviendas recuperadas, o la construcción de viviendas en terreno propio o sobre aires independizados a cargo de un promotor y/o constructor, o el mejoramiento de viviendas, que en todos los casos, se destinarán 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 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; 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; y como vivienda recuperada, aquella vivienda que ha pasado a propiedad de LA CAJA, ya sea por la vía judicial o extrajudicial.
- Tanto el inmueble a adquirir, como el terreno propio, serán denominados indistintamente como el INMUEBLE, cuyas características se encuentran detalladas en el Anexo 1 del presente contrato.
- 1.3 Para efectos de este contrato, se entiende por Mal Pagador al CLIENTE que ha incumplido con el pago puntual de las cuotas del crédito ocasionando que la CAJA lo dé por vencido, de conformidad con el contrato de crédito e inicie el proceso de ejecución de la garantía hipotecaria.
- 1.4 Entiéndase por Vivienda Sostenible a aquella vivienda que incorpora atributos, tecnologías ahorradoras de agua y energía, así como estudios bioclimáticos, buenas prácticas en manejo de residuos de operación y concientización a los compradores.

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 Bono del Buen Pagador (BBP) - Ley N.º 29033, su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N.º 003-2015-VIVIENDA y posteriores modificaciones, (iii) Reglamento del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda - Fondo MIVIVIENDA, aprobado mediante Decreto Supremo N.º 006-2002-EF y posteriores modificaciones, (iii) Reglamento del Bono del Buen Pagador y posteriores modificaciones, (iv) Reglamento del Crédito Nuevo Crédito MIVIVIENDA y posteriores modificaciones y

demás disposiciones aplicables según la finalidad de este Crédito; y, (vi) Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución SBS 3274-2017, y sus modificatorias.

En caso el valor del INMUEBLE esté fuera de los rangos que señalen las normas del FONDO, no resultarán aplicables las disposiciones que regulan el Bono del Buen Pagador y Premio al Buen Pagador, pero sí el resto de disposiciones contenidas en el presente contrato, en lo que corresponda.

Del Bono del Buen Pagador (en adelante, BBP)

2.2 El BBP es la ayuda económica directa no reembolsable otorgada por el Estado, en el marco de las leyes y reglamentos citados en el punto 2.1, que se adiciona como complemento de la cuota inicial con la finalidad de adquirir o construir un INMUEBLE. El valor del BBP es en función del valor de la vivienda de acuerdo a los rangos establecidos por Ley.

En el caso de mejoramiento de viviendas no será aplicable el atributo del BBP como complemento de la cuota inicial.

Son requisitos para acceder al BBP:

- a. Contar con la calificación como sujeto de crédito emitida por la CAJA.
- b. Que el CLIENTE y de ser el caso su cónyuge o conviviente e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda.
- c. Que el valor del inmueble a adquirir esté dentro del rango establecido por Ley y no exceda el monto señalado por el Estado mediante decreto supremo.
- d. No haber recibido apoyo previo del Estado el titular, y, de ser el caso, su cónyuge o conviviente.
- e. Otros a ser determinados por el FONDO.

2.3 Causales de reembolso del BBP: El CLIENTE deberá reembolsar el BBP y sus intereses legales a la CAJA, y esta sucesivamente al FONDO, a través del Fiduciario en los siguientes casos:

- a. Si el CLIENTE es calificado como Mal Pagador por la CAJA, y la CAJA da 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 BBP, más los intereses legales correspondientes.
- b. Cuando el CLIENTE prepague en forma total el crédito antes de los cinco (05) años de desembolso del crédito.
- c. Si la CAJA comprueba que cualquier información o documentación proporcionada por el CLIENTE para sustentar u obtener el crédito o cualquier otra operación realizada ante la CAJA, fueran falsas o, tratándose de documentos, estos hubieran sido adulterados o alterados.
- d. Otros que determine el FONDO.

Del Premio al Buen Pagador como Complemento de la Cuota Inicial (en adelante, el PBP)

2.4 El PBP es el atributo económico que otorga el Estado para los créditos de viviendas cuyos valores el Fondo establezca, y que se suma al valor de la cuota inicial aportada por el CLIENTE, cuyo tope máximo

será determinado por el Fondo en función a un porcentaje del valor de la vivienda. El valor del PBP, cuyo valor se establece en el Anexo 2 de este contrato, se establece en función a un porcentaje de la UIT determinado por el Fondo.

En el caso de mejoramiento de viviendas no será aplicable el atributo del PBP como complemento de la cuota inicial.

2.5 En los casos en que el PBP se adicione al BBP, el total de la ayuda económica podrá ser denominada como “Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial”, cuyo valor corresponda a la suma de ambos beneficios, en tanto las causales de reembolso de ambos subsidios sean equivalentes en sus respectivos reglamentos del Fondo.

2.6 Causales de reembolso del PBP: El CLIENTE deberá reembolsar el PBP y sus intereses legales a la CAJA, y esta sucesivamente al FONDO, a través del Fiduciario en los siguientes casos:

- a. Cuando el CLIENTE sea calificado como Mal Pagador por la CAJA, ésta dé por vencido el crédito por incumplimiento de pago del Crédito MIVIVIENDA y, además, se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria. La demanda deberá contemplar el monto de la deuda, el valor total del PBP y sus intereses legales.
- b. Cuando el CLIENTE prepague en forma total el crédito, antes de los cinco (05) años de desembolso del Crédito.
- c. Si la CAJA comprueba que cualquier información o documentación proporcionada por el CLIENTE para sustentar u obtener el Crédito o cualquier otra operación realizada ante la CAJA, fuera falsa o adulterada.
- d. Otras que determine el FONDO.

Del Bono Mivivienda Sostenible (en adelante, el BMS)

2.7 Es la ayuda económica directa no reembolsable que se otorga a personas que accedan a un crédito para adquirir viviendas sostenibles en el marco de proyectos que cuenten con Certificado de Elegibilidad de Proyectos Inmobiliarios Sostenibles. Su valor fluctúa, en función al valor del financiamiento y al grado del BMS, según los rangos determinados por el FONDO. Podrá ser otorgado en adición al BBP y/o PBP como complemento de la cuota inicial, siempre que cumpla con las condiciones establecidas en su Reglamento.

Son requisitos para acceder al BMS:

- a. Contar con la calificación como sujeto de crédito emitida por la CAJA.
- b. Que el CLIENTE, de ser el caso, su cónyuge o conviviente, e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda.
- c. No haber recibido el BMS previamente.
- d. Otros a ser determinados por el FONDO y comunicados al Fiduciario para su aplicación.

2.8 Causales de reembolso del BMS: El CLIENTE deberá reembolsar a la CAJA, y ésta al FONDO a través del Fiduciario, el BMS y sus intereses legales en los siguientes casos:

- a. Cuando sea calificado como Mal Pagador por la CAJA, ésta dé por vencido el crédito 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 BBP y/o PBP y sus intereses legales y el valor del BMS y sus intereses legales.

- b. Cuando prepague en forma total el crédito, antes de los cinco (5) años de desembolsado el crédito.
- c. Cuando se compruebe que cualquier información proporcionada por el CLIENTE para sustentar u obtener el crédito o cualquier otra operación realizada ante la CAJA, fuera falsa o, tratándose de documentos, éstos hubieran sido adulterados o alterados.
- d. Otros que determine el FONDO.

2.9 Desembolso y pago del crédito: El CLIENTE declara conocer que el importe del crédito será desembolsado una vez aprobado por la CAJA 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 CAJA 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 halla inscrito el bien, 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 CAJA 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. En caso que el destino del crédito otorgado sea para la construcción en terreno propio, los desembolsos estarán sujetos al avance de obra y al cronograma aprobado por la CAJA, previa inscripción del bloqueo registral en la partida donde se halla inscrito el 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. Este último detalla –entre otros- el importe de las cuotas, las mismas que no sufrirán ninguna variación a partir de la fecha de desembolso, a condición de que se mantengan todas las condiciones pactadas en este contrato, y que el CLIENTE califique en cada semestre como Buen Pagador.

Cualquier pago que efectúe el CLIENTE se aplicará primero a los gastos y comisiones, luego a los intereses y finalmente al capital. Salvo autorización distinta de la CAJA, el pago del Crédito deberá realizarse en cualquiera de las agencias u oficinas especiales de la CAJA, las cuales se encuentran detalladas en la página Web de la CAJA, www.cajasullana.pe, o a través de otros canales con que cuente la CAJA para pago de créditos, como cajeros corresponsales, Plataforma de Banca por Internet “Homebanking”, entre otros.

2.10 Suspensión del desembolso: La CAJA 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 previa remitida al CLIENTE.

2.11 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 CAJA libremente fije, la misma que se encuentra detallada en la Hoja Resumen. En caso el CLIENTE no pague en la fecha convenida una (1) o más cuotas del crédito, ya sea parcial o totalmente, la CAJA podrá aplicar a los importes no cancelados oportunamente, por todo el tiempo que demore su pago, adicionalmente, el interés moratorio correspondiente a la tasa efectiva anual fijada por la CAJA, que se detallada en la Hoja Resumen. El CLIENTE incurrirá en mora en forma automática, sin necesidad de requerimiento o intimación por parte de la CAJA.

Las comisiones, gastos, primas de seguro y tributos aplicables al crédito se detallan en la Hoja Resumen, 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 notariales y registrales de formalización y/o inscripción de este contrato, sus adendas, de constitución, modificación y/o cancelación de las garantías otorgadas en respaldo del crédito.

La CAJA informará en la Hoja Resumen cuál es la Tasa de Costo Efectivo Anual que resulta aplicable al crédito, la cual comprende la tasa de interés, comisiones, gastos y primas de seguro.

En caso la CAJA haya otorgado al CLIENTE un plazo de gracia a solicitud del mismo, durante dicho período, el CLIENTE no pagará a la CAJA el capital, los intereses, ni los seguros, de ser el caso. Sin embargo, los intereses generados durante el período de gracia se capitalizarán, incorporándose al saldo del préstamo otorgado en las mismas condiciones financieras del préstamo, para lo cual las partes pactan en este acto, de conformidad con el artículo 1249° del Código Civil, la capitalización de dichos intereses.

2.12 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, considerándolos para tal efecto como parte del capital del crédito.

2.13 Pagos anticipados: El CLIENTE tiene el derecho a efectuar pagos adicionales a la cuota exigible en el periodo devengado, pudiendo ser considerados éstos como pagos anticipados o como adelanto de cuotas. Los pagos anticipados se aplican al monto del capital del préstamo, con la consiguiente reducción de intereses al día de pago, las comisiones y los gastos pactados entre las partes al día de pago, sin que le sean aplicables comisiones, gastos de algún tipo o cobros de naturaleza o efecto similar, o penalidades. El adelanto de cuotas supone la aplicación del monto pagado a las cuotas inmediatamente posteriores a la exigible en el periodo, sin que se produzca una reducción de los intereses, las comisiones y los gastos derivados de las condiciones contractuales.

Los pagos mayores a dos (02) cuotas (que incluye aquella exigible en el periodo) pero menores al total se consideran pagos anticipados parciales; y los pagos menores o iguales al equivalente de dos (02) cuotas (que incluye aquella exigible en el periodo), se consideran adelanto de cuotas. Sin embargo, en uno u otro caso, el CLIENTE tiene el derecho a requerir, antes o al momento de efectuarse el pago, que se aplique como pago anticipado o como adelanto de cuotas. La CAJA pondrá a disposición del CLIENTE un formato en el cual el CLIENTE dejará constancia de su elección.

En caso el CLIENTE opte por el pago anticipado parcial, el CLIENTE deberá señalar: a) si debe procederse a la reducción del monto de las cuotas restantes, pero manteniendo el plazo original, o b) a la

reducción del número de cuotas con la consecuente reducción del plazo del crédito. En aquellos casos en que no se cuente con la elección del CLIENTE, dentro de los quince (15) días de realizado el pago, la CAJA procederá a la reducción del número de cuotas.

En caso de pago anticipado parcial, la CAJA entregará, a solicitud del CLIENTE, el cronograma de pagos modificado, considerando el pago realizado, en un plazo no mayor a siete (07) días de efectuada dicha solicitud.

En caso aplique el PBP, si el CLIENTE prepaga en forma total el Crédito antes de los cinco (05) años de desembolsado, deberá devolver valor total del PBP como complemento de la cuota inicial y sus intereses legales, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Crédito Nuevo Crédito MIVIVIENDA.

En caso aplique el BBP, si el CLIENTE prepaga en forma total el Crédito antes de los cinco (05) años de desembolsado, quedará obligado a reembolsar el BPP más intereses legales.

TERCERA: OBLIGACIONES DEL CLIENTE

Durante la vigencia del contrato, el CLIENTE se obliga frente a la CAJA 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 CAJA 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; (ii) Proporcionar toda la información que la CAJA, COFIDE, el FONDO y/o los terceros autorizados por la CAJA 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 realizar actos de disposición o constituir otros gravámenes sobre el INMUEBLE, con perjuicio de los derechos que corresponden a la CAJA como acreedora sin haberle informado previamente por escrito, o en contravención a las normas que regulan el otorgamiento del crédito; (v) Mantener el uso y la posesión directa del INMUEBLE, así como destinarlo exclusivamente a casa-habitación; (vi) Conservar en buen estado el INMUEBLE, sin efectuar modificaciones que redunden en perjuicio del INMUEBLE así como notificar a la CAJA 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 CAJA con relación a este, dentro de los tres (3) días hábiles de producido tal hecho o circunstancia; (vii) 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 CAJA haya realizado de la capacidad de pago del fiador o aval.

CUARTA: PAGARÉ INCOMPLETO

4.1 En respaldo del Crédito otorgado a que se refiere la Cláusula Primera y en concordancia con lo dispuesto por el Artículo 10° de la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores, y en la Circular SBS N° G-0090-2001, el CLIENTE emitirá a favor de la CAJA uno o varios pagarés incompletos (en adelante, el "Pagaré"), el mismo

CLIENTE

que autoriza a la CAJA a completar de acuerdo a la Ley Aplicable y según los términos y condiciones establecidos en el presente contrato. La CAJA podrá completar el Pagaré y en consecuencia proceder a la ejecución del mismo, en caso se produzca cualquiera de los Eventos de Incumplimientos señalados en la Cláusula Décimo Segunda de este contrato.

- 4.2 El CLIENTE autoriza a la CAJA a completar el Pagaré en la forma siguiente: (i) la fecha de emisión será la fecha en que se efectuó el desembolso del crédito; (ii) la fecha de vencimiento será la fecha en que la CAJA decida dar por vencidos todos los plazos, o la fecha de Liquidación del Saldo Deudor; (iii) el importe del Pagaré será el saldo deudor que comprende el capital, intereses, gastos, comisiones, a la fecha en que se practica la liquidación; y, (iv) la tasa de interés compensatoria y moratoria será la que se indique en la hoja resumen.
- 4.3 Completado el pagaré, de no ser honrada la obligación contenida en el título valor, la CAJA ejercerá, en ejercicio de la cláusula de no protesto contenida en el pagaré, por el sólo mérito de su vencimiento, las acciones cambiarias que por ley correspondan a fin de recuperar su acreencia.
- 4.4 EL CLIENTE autoriza a la CAJA para que, a su elección, pueda cobrar el saldo deudor mediante el Pagaré o, de ser el caso, con la Liquidación de Saldo Deudor prevista en el numeral 7° del artículo 132° de la Ley N° 26702. Si el Pagaré o, en su caso, la Liquidación de Saldo Deudor no fuera cancelado oportunamente, su importe devengará hasta su total cancelación los intereses compensatorios y moratorios calculados a las tasas que figuran en la Hoja Resumen, sin necesidad de que el CLIENTE sea constituido en mora o requerido al pago.
- 4.5 El CLIENTE: (i) acepta y da por válidas todas las renovaciones y prórrogas totales o parciales que se anoten en el Pagaré, aun cuando no estén suscritas por el CLIENTE; (ii) declara haber sido instruido de los mecanismos de protección que la Ley Aplicable establece; dejando expresa constancia que a la firma de este contrato, se le ha entregado copia del Pagaré; y, (iii) renuncia expresamente a incluir en el Contrato, una cláusula que limite la transferencia del título valor reconociendo el derecho de la CAJA a negociarlo libremente.
- 4.6 Se deja expresa constancia que, la emisión y/o entrega del Pagaré o de cualquier otro título para respaldar cualquier obligación frente a la CAJA, así como su renovación o prórroga: (i) no producirá novación de las obligaciones asumidas por el CLIENTE, salvo que expresamente se acuerde lo contrario, conforme a lo dispuesto por el artículo 1279° del Código Civil; y/o, (ii) en ningún caso determina la extinción de las obligaciones primitivas, aun cuando dichos títulos se hubiesen perjudicado por causa imputable a la CAJA.

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 CAJA, una Primera y Preferencial Hipoteca (en adelante, la "Hipoteca"), sobre el INMUEBLE y hasta por el monto de gravamen señalado en el Anexo 1 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 descrito en el Anexo 2, incluyendo su capital, intereses, comisiones, gastos, primas de seguros, tributos, penalidades, si las hubiere y demás cargos aplicables, y en el improbable caso de ejecución, las costas y costos del proceso así como de ser el caso, las renovaciones, prórrogas y/o la novación de tales obligaciones, sin

reserva ni limitación alguna, por el tiempo que las obligaciones subsistan; y, (ii) el reembolso del BBP, PBP o BMS, más los intereses, comisiones, penalidades, 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 CAJA 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 CAJA 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 CAJA, para aplicarlos al pago de lo que se le adeudase. Asimismo, la presente Hipoteca se extiende a las indemnizaciones a las que se refieren los Artículos 173 y 174 de la Ley N° 26702.

5.4 Valorización para efectos de ejecución: Para el caso de la ejecución del INMUEBLE otorgado en garantía, las partes valorizan el inmueble en la suma indicada en el Anexo 1 de este contrato; correspondiendo dicho valor, al Valor de Comercial de la valuación efectuada por perito tasador inscrito en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) de la SBS que designe la CAJA, 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 CAJA 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 CAJA, 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 CAJA podrá proceder a la ejecución de la Hipoteca, en caso el CLIENTE incurra en uno cualquiera de los Eventos de Incumplimiento definidos en la Cláusula Décimo Segunda del contrato. La solicitud de ejecución de ésta u otras garantías otorgadas a su favor, no limita o afecta la facultad de la CAJA de hacer uso simultáneo o no, y/o ejecutar los títulos valores emitidos por el CLIENTE a favor de la CAJA.

5.6 Del TCHN: El CLIENTE desde ya acepta y solicita al Registro competente que, a simple petición de la CAJA, sobre la base de la Hipoteca, emita un TCHN y entregue el mismo directamente a la CAJA, sin necesidad de endoso del mismo por parte del CLIENTE. Sin perjuicio de lo anterior, el CLIENTE autoriza expresa e irrevocablemente a la CAJA a que ésta 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 CAJA 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 CAJA fianza solidaria, irrevocable, ilimitada, incondicional, indivisible, de realización automática a solo requerimiento de la CAJA, 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 del CLIENTE que pudieran surgir en caso que 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 compra venta y/o contrato de obra, según sea el caso, 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 contrato de obra. El FIADOR se obliga a honrar esta garantía ante el simple requerimiento por vía notarial que le efectúe la CAJA, 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 u Obra, de ser el caso; (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 CAJA con la copia literal correspondiente, y, (iii) La inscripción de la hipoteca a favor de la CAJA en la partida definitiva del Registro competente correspondiente al INMUEBLE. La CAJA deja constancia que, cumplidas las condiciones antes indicadas, la Fianza quedará extinguida.

SÉPTIMA: SEGUROS

El CLIENTE se obliga a contratar un seguro de desgravamen que cubra el saldo capital insoluto de la deuda en caso de muerte natural, muerte accidental, invalidez total y permanente por enfermedad o accidente u otro

tipo de siniestro especificado por la CAJA, en el cual se deberá considerar a la CAJA como beneficiaria. Asimismo, se obliga a contratar y mantener vigente hasta la cancelación total del crédito, a satisfacción de la CAJA, un seguro contra todo riesgo que cubra el INMUEBLE, por una cantidad no menor al monto de la Hipoteca, salvo que la CAJA acepte un monto distinto; y, se obliga a transferir a la CAJA 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 CAJA cobre el importe de la indemnización y lo aplique a la amortización de lo que se le adeudase. La CAJA informará a EL CLIENTE que tiene el derecho a elegir entre: a) la contratación del seguro que comercialice la CAJA; o, b) un seguro contratado directamente por el CLIENTE, siempre que cumpla –a satisfacción de la CAJA- con las condiciones previamente informadas en la página Web de la CAJA, accediendo al link <http://www.cajasullana.pe/canales-y-servicios/>.

En caso de incumplimiento de la obligación que el CLIENTE asume según el párrafo anterior, la CAJA tendrá la facultad de contratar por cuenta del CLIENTE las pólizas de los seguros ofrecidas por la (s) compañía de seguro (s) cuyos productos la CAJA comercialice, o a gestionar sus renovaciones, debiendo en ese caso el CLIENTE reembolsar a la CAJA de inmediato los pagos realizados; o, en caso la CAJA acepte financiarlo, el CLIENTE autoriza a la CAJA, con su firma en el Contrato, a incluir el costo total de la póliza contratada en las cuotas del préstamo por vencer.

Cuando el CLIENTE contrata los seguros obligatorios a través de la CAJA, en estos casos la CAJA será responsable de su renovación.

Cuando el CLIENTE haya contratado la póliza con una compañía de su elección, la falta de renovación de las pólizas de los seguros por parte de la CAJA, no genera para ésta responsabilidad alguna, en tanto dicha responsabilidad es imputable únicamente al CLIENTE.

En las pólizas del seguro individual o los certificados de seguro correspondientes a los seguros de desgravamen y contra todo riesgo, constarán los riesgos cubiertos, las sumas aseguradas, las exclusiones principales, y en general, los términos y condiciones que regulan su relación contractual con la empresa de seguros que El CLIENTE declara conocer y aceptar, por lo que en caso de ocurrir un siniestro no amparado por la póliza contratada o de limitaciones o exclusiones impuestas por la compañía de seguros, la CAJA no asume ninguna responsabilidad.

Queda expresamente convenido que, en el supuesto que el CLIENTE contrate directamente los seguros y no se haya pactado que el pago de las primas se adicione en las cuotas periódicas pactadas por el crédito, o se debite de una cuenta de ahorros, el CLIENTE responderá frente a la CAJA sobre cualquier incumplimiento en el pago, que podría poner en riesgo la vigencia de las pólizas, asumiendo el saldo deudor del crédito.

La información respecto al nombre de la compañía de seguros, el número de la póliza y el monto de la prima se consignará, en la Hoja Resumen.

Recibida la indemnización del seguro, la CAJA deberá efectuar la liquidación a dicha fecha, imputando el importe de la indemnización al saldo deudor del crédito, y poniendo a disposición del CLIENTE o sus herederos, cualquier excedente en un plazo máximo de 30 días de recibida la indemnización. Ya sea en el supuesto en que el CLIENTE contrate directamente por su cuenta los seguros y endose las pólizas a la CAJA, o en caso el CLIENTE tome los seguros comercializados por la CAJA, toda suma no cubierta por la compañía

de seguros como consecuencia de la liquidación del siniestro será asumida por el CLIENTE o la masa hereditaria.

Las disposiciones contenidas en la presente cláusula sobre la contratación del seguro contra todo riesgo, son aplicables obligatoriamente a los bienes futuros en tanto el INMUEBLE adquiera la condición de vivienda terminada, según lo indicado en el numeral 1.2 de la cláusula primera del presente contrato, las cuales forman parte de las condiciones previamente informadas y además difundidas en la página web de la CAJA, accediendo al link <http://www.cajasullana.pe/canales-y-servicios/>. En caso el CLIENTE no contrate directamente dicho seguro, la CAJA queda facultada a incluir dentro de las cuotas del préstamo por vencer, el monto correspondiente a las primas del seguro. Como consecuencia de ello, se modificará el cronograma de pagos. La documentación referida a la contratación del seguro, el monto de la prima a pagar, así como el nuevo cronograma de pagos serán remitidos al CLIENTE con una anticipación no menor de siete (7) días al vencimiento de la siguiente cuota, a través de los siguientes medios de comunicación: (i) Comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria del CLIENTE; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por el CLIENTE; (iii) estados de cuenta; (iv) comunicaciones telefónicas al domicilio del CLIENTE, o al teléfono móvil declarado por el CLIENTE, que puedan ser acreditadas fehacientemente; y, (v) mensajes de texto al teléfono móvil declarado por el CLIENTE.

OCTAVA: MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

Queda expresamente convenido entre las partes que la CAJA podrá variar unilateralmente las comisiones y gastos, y las penalidades de ser el caso. La CAJA comunicará al CLIENTE dichas modificaciones, así como su fecha de entrada en vigencia; con una anticipación no menor a cuarenta y cinco días, cuando dichas modificaciones representen un incremento respecto de lo pactado. Para tal efecto la CAJA podrá emplear cualquiera de los siguientes medios: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria del CLIENTE; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por el CLIENTE; y, (iii) comunicación telefónica al domicilio del CLIENTE o al teléfono móvil declarado por el CLIENTE a la CAJA.

La CAJA comunicará las modificaciones contractuales, distintas a las tasas de interés, comisiones y gastos, sólo en aquellos casos en que dichas modificaciones impliquen para el CLIENTE la pérdida o sustitución de condiciones previamente establecidas, o que no tengan por objeto otorgar condiciones, opciones o derechos que constituyan facilidades adicionales a las previstas en este contrato. En dichos casos, las modificaciones contractuales deberán ser informadas, conjuntamente con la indicación de la fecha a partir de la cual entrarán en vigencia, con no menos de cuarenta y cinco días de anticipación. Para tal efecto la CAJA podrá emplear cualquiera de los siguientes medios: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria del CLIENTE; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por el CLIENTE; y, (iii) comunicación telefónica al domicilio del CLIENTE o al teléfono móvil declarado por el CLIENTE a la CAJA.

Lo expuesto en la presente cláusula no resulta aplicable cuando se trate de modificaciones contractuales que impliquen condiciones más favorables para el CLIENTE, las que se aplicarán de manera inmediata, siendo comunicadas posteriormente por la CAJA a través de anuncios en sus oficinas de atención al público, en la Página Web institucional (www.cajasullana.pe) y, a sólo criterio de la CAJA, a través de anuncios en medios de comunicación masivos.

La tasa de interés podrá ser modificada en los siguientes casos:

CLIENTE

**Contrato aprobado mediante Resolución SBS N° 2235-2018, con fecha 13 de Junio del 2018.*

1. Por novación de la obligación, conforme a las disposiciones del Código Civil.
2. De mutuo acuerdo con el CLIENTE como resultado de una efectiva negociación entre las partes.
3. Cuando la Superintendencia de Banca, Seguros & AFP, previo informe favorable del Banco Central de Reserva del Perú, autorice al sistema financiero en general por circunstancias extraordinarias e imprevisibles que pongan en riesgo el propio sistema.
4. En forma unilateral por la CAJA, en cualquier momento durante la vigencia del contrato, cuando se trate de modificaciones a la tasa de interés que impliquen condiciones más favorables para el CLIENTE, aplicándose las nuevas tasas de interés de manera inmediata, no siendo exigible el envío de una comunicación previa.

Tratándose de los supuestos descritos, la CAJA podrá emplear cualquiera de los siguientes medios cuando las modificaciones generen un perjuicio al CLIENTE: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria del CLIENTE; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por el CLIENTE; y, (iii) comunicación telefónica al domicilio del CLIENTE o al teléfono móvil declarado por el CLIENTE a la CAJA. Por el contrario, cuando dichas modificaciones impliquen condiciones más favorables para EL CLIENTE, la CAJA podrá comunicarlas posteriormente a través de anuncios en sus oficinas de atención al público, en la Página Web institucional (www.cajasullana.pe) y, a sólo criterio de la CAJA, a través de anuncios en medios de comunicación masivos.

NOVENA: MEDIOS DE COMUNICACIÓN

Las modificaciones a las tasas de interés compensatorio, interés moratorio, TCEA (Tasa de Costo Efectivo Anual) en los casos que corresponda; o de la penalidad pactada de ser el caso; comisiones y gastos, cuando éstas supongan un perjuicio al CLIENTE; así como su fecha de entrada en vigencia, serán informadas al CLIENTE, a elección de la CAJA, por cualquiera de los medios de comunicación que se señalan a continuación: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria del CLIENTE; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por el CLIENTE; (iii) estados de cuenta; (iv) comunicaciones telefónicas al domicilio del CLIENTE, o al teléfono móvil declarado por el CLIENTE, que puedan ser acreditadas fehacientemente; y, (v) mensajes de texto al teléfono móvil declarado por el CLIENTE, con una anticipación no menor a cuarenta y cinco días.

Las modificaciones contractuales referidas a: (i) la resolución del contrato por causal distinta al incumplimiento; (ii) la limitación o exoneración de responsabilidad por parte de la CAJA; y (iii) la incorporación de servicios que no se encuentren relacionados al préstamo; deberán ser comunicados al CLIENTE, a elección de la CAJA, por cualquiera de los medios de comunicación señalados en el párrafo precedente de la presente Cláusula, de igual manera, con una anticipación no menor a cuarenta y cinco días.

Para comunicaciones sobre modificaciones contractuales de aspectos distintos a los precedentemente indicados en esta cláusula, la CAJA difundirá con posterioridad los anuncios correspondientes en sus oficinas de atención al público así como en la Página Web institucional (www.cajasullana.pe).

Cuando las modificaciones a las tasas de interés compensatorio, interés moratorio, en los casos que corresponda; o de la penalidad pactada de ser el caso; comisiones y gastos impliquen condiciones más favorables para el CLIENTE, éstas serán comunicadas posteriormente por la CAJA a través de anuncios en

sus oficinas de atención al público, en la Página Web institucional (www.cajasullana.pe) y, a sólo criterio de la CAJA, a través de anuncios en medios de comunicación masivos.

Siempre que las modificaciones a las tasas de interés, penalidades de ser el caso, comisiones y gastos modifiquen lo informado en el cronograma de pagos, la CAJA queda obligada a recalcular y remitir al CLIENTE, por medios de comunicación directos, un nuevo cronograma de pagos, conjuntamente con el pre aviso de las modificaciones contractuales, indicando también la tasa de costo efectivo anual remanente (TCEA remanente) que corresponde al saldo remanente del préstamo.

De no estar conforme con tales modificaciones, el CLIENTE tiene el derecho a resolver este contrato, para cuyo efecto deberá comunicarlo por escrito a la CAJA, mediante formulario proporcionado por la CAJA, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario computados a partir de la recepción de la comunicación donde se le informa de las modificaciones contractuales, en cuyo caso se dará por concluido el presente contrato previo pago de todo lo adeudado.

En caso que las modificaciones contractuales se encuentren asociadas a la incorporación de servicios que no se encuentren directamente relacionadas al crédito, el CLIENTE tendrá la facultad de aceptar la modificación propuesta, sin que la negativa implique la resolución del presente contrato.

Para resolver el contrato a requerimiento del CLIENTE y como consecuencia de modificaciones efectuadas a las condiciones contractuales de manera unilateral por la CAJA, y que no tengan por origen la imposición de obligaciones normativas, el CLIENTE deberá observar el siguiente procedimiento:

- 9.1** El CLIENTE deberá cancelar el íntegro de su obligación de forma previa a la resolución del presente contrato. Para tal efecto, el CLIENTE deberá acercarse a cualquiera de las oficinas de atención al público de la CAJA, con el objeto de gestionar la liquidación de la deuda derivada del préstamo al día en que efectuará el pago; lo que supone la reducción de los intereses y, asimismo, la deducción de las comisiones y gastos pactados, al día en que se realice el pago.
- 9.2** El pago del saldo insoluto del préstamo se realizará, a elección de EL CLIENTE, a través de las ventanillas en cualquiera de las oficinas de atención al público de la CAJA, las cuales se encuentran detalladas en la página Web de la CAJA, www.cajasullana.pe; o mediante cargo en cuenta en cualquiera de las cuentas de ahorro que, bajo cualquier modalidad, EL CLIENTE tenga abierta(s) en la CAJA previa autorización de EL CLIENTE mediante documento aparte.
- 9.3** En caso de obligaciones vencidas y deuda exigible EL CLIENTE otorga desde ya su autorización para que la CAJA pueda debitar de las cuentas mencionadas los importes necesarios para la cancelación de las obligaciones; siendo entendido que la CAJA no asumirá responsabilidad por la diferencia de cambio que resulte de la conversión de monedas, cuando sea el caso, constituyendo éste un mecanismo de compensación, de conformidad con lo señalado en el numeral 11 del artículo 132 de la Ley 26702; la CAJA aplicará el tipo de cambio vigente a la fecha que se realiza la compensación. Realizado el débito de la(s) cuenta(s) de EL CLIENTE, la CAJA comunicará al mismo los detalles de la compensación, empleando cualquiera de los siguientes medios: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria de EL CLIENTE; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por EL CLIENTE; y, (iii)

comunicación telefónica al domicilio de EL CLIENTE o al teléfono móvil declarado por EL CLIENTE a la CAJA.

- 9.4** El pago deberá ser efectuado en la moneda del préstamo pactada en el presente contrato. No obstante, el CLIENTE podrá pagar en moneda distinta a la moneda del préstamo, en cuyo caso se aplicará el tipo de cambio compra o venta, según corresponda, que se encuentre vigente en la CAJA en la fecha en que se efectúe el cargo respectivo.
- 9.5** A expresa solicitud del CLIENTE formulada en la carta mediante la cual comunique a la CAJA su decisión de resolver el contrato, o en otra comunicación por escrito que deberá ser remitida a la CAJA; la CAJA otorgará al CLIENTE un plazo no menor a cuarenta y cinco días, para que pueda encontrar otro mecanismo de financiamiento de considerarlo necesario.

El plazo concedido por la CAJA a favor del CLIENTE para que pueda encontrar otros mecanismos de financiamiento, se computará desde la fecha de recepción de la solicitud del CLIENTE, y su otorgamiento no impedirá a la CAJA, de considerarlo aplicable, a efectuar el cobro correspondiente al cargo producto de la modificación contractual, una vez cumplido el plazo del pre aviso señalado en la Cláusula Octava.

DÉCIMA: DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES

- 10.1** El CLIENTE y el FIADOR declara(n) expresamente que: (i) La CAJA ha cumplido con proporcionarle, previamente a la suscripción del contrato, toda la información necesaria sobre las características, términos y condiciones del crédito, la misma que le ha permitido tomar una decisión adecuadamente informada respecto de las obligaciones contraídas; (ii) Toda la información proporcionada para la aprobación del crédito es veraz en su totalidad, sometiéndose en caso contrario a la responsabilidad derivada de su falsedad o inexactitud, asimismo se obligan a mantener actualizada su información durante toda la vigencia del contrato o mientras exista algún monto pendiente de pago, debiendo proporcionarla dentro del plazo de siete (7) días de requerida; (iii) Autoriza(n) en forma expresa a la CAJA a realizar, de considerarlo ésta necesario, la gestión de cobranza en sus domicilios, por vía telefónica o electrónica, de conformidad con la Ley Aplicable; (iv) Que han recibido por parte del personal de la CAJA información referida a los beneficios, riesgos y condiciones del crédito contratado, los cuales se encuentran publicitados en la página Web de la CAJA, accediendo al link <http://www.cajasullana.pe/creditos/credito-nuevo-credito-mi-vivienda/>.
- 10.2** El CLIENTE declara que el INMUEBLE, cuya propiedad ha adquirido o va a adquirir en virtud del Contrato de compraventa, o que va a construir o mejorar, se encuentra o 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 éste o los derechos que respecto de dicho bien poseerá la CAJA en su calidad de primer acreedor hipotecario, quedando obligado en cualquier caso al saneamiento de ley. Asimismo, 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, aun 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.

- 10.3** EL CLIENTE autoriza en forma expresa e irrevocable que en caso de incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones y mientras mantenga algún monto pendiente de pago en virtud del contrato, la CAJA está autorizada a retener y/o aplicar a la amortización y cancelación de lo adeudado, hasta el límite de las obligaciones vencidas y exigibles, toda suma, depósito, bien o valor que por cualquier razón tenga la CAJA en su poder y esté destinada para el CLIENTE, cualquiera sea el fin para el cual estén destinados o la oportunidad en que se efectúe la operación, entendiéndose que cualquier instrucción distinta queda revocada, constituyendo éste un mecanismo de compensación, de conformidad con lo señalado en el numeral 11 del artículo 132 de la Ley 26702.
- 10.4** La CAJA 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 CAJA no será responsable de los bienes y servicios que el CLIENTE contrate con terceros distintos a la CAJA, 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 CAJA no asume responsabilidad por cambios en las condiciones y/o disponibilidad del BBP o PBP, 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.
- 10.5** La CAJA queda irrevocablemente autorizada para inspeccionar periódicamente, cuando considere conveniente, el estado de conservación del INMUEBLE, verificando, específicamente las condiciones de conservación y mantenimiento del mismo, con la finalidad de verificar si el bien garantiza de modo suficiente las obligaciones garantizadas; para tal efecto, la CAJA está facultada para realizar tasaciones periódicas del INMUEBLE cuando lo estime conveniente, por cuenta y costo del CLIENTE, asumiendo el CLIENTE la obligación de facilitar el libre acceso al INMUEBLE del(los) tasador(es) que se designe(n). El costo de tasación y el plazo para su cancelación y reembolso en caso la CAJA asuma dicho gasto serán comunicados al CLIENTE con una anticipación no menor de quince (15) días a su realización, a través de los siguientes medios de comunicación: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria del CLIENTE; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por el CLIENTE; (iii) estados de cuenta; (iv) comunicaciones telefónicas al domicilio del CLIENTE, o al teléfono móvil declarado por el CLIENTE, que puedan ser acreditadas fehacientemente; y, (v) mensajes de texto al teléfono móvil declarado por el CLIENTE. Si el CLIENTE no cancelara el costo de la tasación dentro del plazo otorgado y éste fuera asumido por la CAJA, el CLIENTE se obliga a reembolsar a ésta los costos y gastos en que incurra; de persistir el incumplimiento, la CAJA podrá cobrar dichos costos y gastos de cualquiera de la(s) cuenta(s) que mantenga o pudiera mantener el CLIENTE en ella, para lo cual procederá de conformidad con lo señalado en el numeral 9.3 de la cláusula novena, o alternatively podrá incluirlos en la cuota del préstamo inmediatamente exigible. Para tal efecto, con su firma en el presente contrato, el CLIENTE autoriza a la CAJA a modificar el cronograma de pagos, cuya copia le será entregada al CLIENTE a su expresa solicitud. Cualquier observación formulada por la CAJA con respecto al estado de conservación del INMUEBLE deberá ser subsanada por el CLIENTE en un plazo máximo de ocho (8) días calendario de comunicada, caso contrario, la CAJA se encontrará facultada a dar por vencidos los plazos de todas las obligaciones garantizadas, procediendo a la ejecución de la presente garantía. En caso la observación efectuada por la CAJA implique alguna reparación sobre el INMUEBLE, y se requiera un plazo mayor del indicado, el CLIENTE deberá solicitar, por escrito, a la CAJA, la ampliación de dicho plazo, acompañando

documentos que acrediten fehacientemente, a satisfacción de la CAJA, la necesidad de dicha ampliación; en tales circunstancias, la CAJA podrá, de considerarlo conveniente, otorgar el plazo solicitado por el CLIENTE, caso contrario, la CAJA queda facultada para proceder con la ejecución de la garantía.

DÉCIMO PRIMERA: INFORMACIÓN PERIÓDICA

El CLIENTE podrá solicitar a la CAJA la remisión de información relacionada a los pagos efectuados y aquellos que se encuentran pendientes conforme al cronograma de pagos. De requerir el CLIENTE la información periódica, LA CAJA lo enviará por medios electrónicos sin costo alguno; salvo que el CLIENTE elija que sea enviado por medios físicos, generándose en este caso el costo por el envío. Dicha información deberá ser remitida por la CAJA 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 elección será realizada por el CLIENTE en la Hoja Resumen que forma parte integrante del presente contrato o en cualquier momento que el cliente decida suscribiendo el documento correspondiente.

DÉCIMO SEGUNDA: RESOLUCIÓN

La CAJA a su sola decisión podrá resolver de pleno derecho el contrato, mediante aviso escrito al CLIENTE, y sin necesidad de declaración judicial, dando por vencidos todos los plazos, en cualquiera de los siguientes supuestos, cada uno denominado, un Evento de Incumplimiento, el mismo que será indicado en la comunicación de la CAJA dirigida al CLIENTE. Producida la comunicación, el contrato queda resuelto de pleno derecho, pudiendo en estos casos la CAJA exigir el pago del monto total adeudado que se encuentre vencido o por vencer:

- a. Si el CLIENTE deja de pagar una o más cuotas del crédito, sucesivas o no, en la forma y plazo prevista en el Cronograma de Pagos o si el CLIENTE no renueva las pólizas de seguro en caso hubiera contratado directamente los seguros, o perjudica la vigencia de las pólizas por incumplimiento en el pago de las primas de seguro, en caso no se haya pactado que el pago de la prima se adicione en las cuotas periódicas pactadas por el crédito; o se debite de una cuenta de ahorros.
- b. Si debido a causas imputables al CLIENTE, en el supuesto que el crédito esté destinado a la adquisición de un bien terminado, o a la construcción en terreno propio, no se inscribe la Hipoteca dentro de los 30 días calendarios de efectuado el desembolso del Crédito, o dentro del plazo que pueda otorgarle por escrito la CAJA.
- 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 CAJA como acreedora o en contravención de las normas que regulan el otorgamiento del crédito.
- 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 CAJA.
- 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 comunicación previa a la CAJA, con perjuicio a los derechos de ésta.
- h. Si la CAJA detecta la falsedad en la información declarada o proporcionada por el CLIENTE para efectos del otorgamiento del Crédito. En este supuesto, el CLIENTE deberá devolver adicionalmente a los conceptos derivados del incumplimiento contractual, el BBP, PBP o BMS ya percibido más intereses legales; y, a favor del FONDO, cuando aplique el PBP, una penalidad equivalente al diez por ciento (10%) del monto total del saldo insoluto del crédito.
- i. Si el CLIENTE no cumpliera con facilitar el acceso a la inspección del INMUEBLE, y/o con subsanar las observaciones que la CAJA, el FONDO y/o COFIDE realicen 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.
- j. Si el CLIENTE no cumple con cualquier obligación frente a la CAJA, como deudor directo o fiador avalista, en virtud de este contrato o en virtud de cualquier otro contrato suscrito con la CAJA.

La resolución operará de pleno derecho, 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 CAJA a cobrar su acreencia, y de considerarlo conveniente a iniciar las acciones que le confiere la Ley Aplicable y/o este contrato, salvo en el caso del Evento de Incumplimiento señalado en el literal h) precedente, que requiere se otorgue previamente al CLIENTE un plazo de 15 días hábiles, contado desde el momento en que se recibe la comunicación, para que efectúe el pago del íntegro de las obligaciones devengadas.

DÉCIMO TERCERA: APLICACIÓN DE NORMAS PRUDENCIALES

La CAJA podrá optar por no contratar, o modificar el presente contrato en aspectos distintos a las tasas de interés, comisiones o gastos sin necesidad de cursar el pre aviso a que se refiere la Cláusula Octava; o incluso podrá resolverlo sin comunicación previa; en los siguientes casos:

- 13.1** Cuando en cumplimiento de las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones en materia de sobreendeudamiento de deudores minoristas, y en aplicación de las políticas implementadas por la CAJA para la identificación de los niveles de endeudamiento de sus deudores minoristas, detecte que por el carácter excesivo respecto de sus ingresos y de su capacidad de pago, el CLIENTE ha incurrido en riesgo de sobreendeudamiento haciendo presumir un potencial deterioro de su calidad crediticia y poniendo en riesgo el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato.

13.2 Cuando por consideraciones del perfil de actividad del CLIENTE se presume que tenga actividades vinculadas al Sistema de Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

13.3 En los casos de falta de transparencia del CLIENTE, cuando se compruebe, como resultado de la evaluación realizada a la información proporcionada por el CLIENTE, que dicha información es inexacta, incompleta, falsa o inconsistente con la información previamente declarada o entregada por el CLIENTE, sin perjuicio de la responsabilidad penal que pueda haber de conformidad con la normatividad aplicable. En caso que la CAJA decidiera modificar las condiciones contractuales o resolver el presente contrato por las causales indicadas en esta cláusula, deberá comunicarlo al CLIENTE dentro de los siete días calendario posteriores a dicha modificación o resolución, empleando cualquiera de los siguientes medios: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria del CLIENTE; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por el CLIENTE; y, (iii) comunicación telefónica al domicilio del CLIENTE o al teléfono móvil declarado por el CLIENTE a la CAJA.

La CAJA deberá sustentar la(s) causal(es) que justifican las modificaciones contractuales o la resolución del contrato, conforme a lo indicado en esta Cláusula.

DÉCIMO CUARTA: OTROS

14.1 Anexos: Los Anexos I y II, la Hoja Resumen y el Cronograma de Pagos suscritos por el CLIENTE respecto de este Crédito, constituyen parte integrante de este contrato.

14.2 Intervención del cónyuge o conviviente: De conformidad con los artículos 292°, 315° y 326° del Código Civil, interviene en este contrato el cónyuge o el conviviente del CLIENTE, según sea el caso, mediante la firma del presente documento, para declarar su expresa y plena aceptación; así como su conformidad a todos los términos del presente contrato, asumiendo responsabilidad solidaria con su cónyuge o conviviente.

14.3 Cesión: El CLIENTE y el FIADOR reconocen y aceptan que la CAJA podrá ceder, total o parcialmente y en cualquier momento, a favor de cualquier tercero, los derechos, obligaciones, su posición contractual y en general, cualquier situación jurídica derivada del contrato, ya sea mediante una cesión de derechos o mediante la constitución de patrimonios autónomos para efectos de su titulización, fideicomiso o mecanismos similares, venta de cartera, emisión de instrumentos –incluyendo el TCHN- o bonos hipotecarios y/o cualquier otra forma permitida por la Ley Aplicable, a lo que prestan desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso e irrevocable, incluyendo las correspondientes a las garantías que pudieran haber constituido a favor de la CAJA 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 cesión producirá sus efectos desde el momento en que la misma haya sido comunicada fehacientemente al CLIENTE.

14.4 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; por tanto, el CLIENTE, el FIADOR y, en su caso, los demás intervinientes 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 del domicilio

contractual, para tener efecto deberá ser notificado a la otra parte por escrito con 15 días calendario de anticipación, debiendo el nuevo domicilio encontrarse en el mismo radio urbano de la ciudad del domicilio anterior.

14.5 Tributos y Gastos: Todos los gastos notariales, registrales y demás, derechos, tributos, impuestos, tasas o contribuciones que se originen de este contrato o de las obligaciones asumidas como consecuencia del mismo, serán de cargo exclusivo y/o trasladado al CLIENTE. El CLIENTE deberá cancelar de manera previa estos conceptos o proporcionar los importes de dinero suficientes en el momento en que la CAJA se lo requiera, debiendo cumplir con cancelarlos dentro de los quince (15) días calendario siguiente de haber recibido la comunicación y/o requerimiento. Las liquidaciones debidamente sustentadas que realice la CAJA conforme a esta estipulación serán de cargo exclusivo o trasladado al CLIENTE. En caso el CLIENTE no cancelara los importes descritos dentro del plazo, la CAJA queda facultada a incluirlos en la cuota del préstamo inmediatamente exigible. Como consecuencia de ello, se modificará el cronograma de pagos cuya copia le será entregada al CLIENTE a su expresa solicitud.

EL CLIENTE y EL FIADOR declaran conocer y aceptar las condiciones mencionadas en el presente documento. Asimismo, declaran recibir a la suscripción del presente contrato una copia del mismo, incluidos todos sus anexos; así como haber recibido, de manera previa a la celebración del presente contrato, información sobre los términos y condiciones aplicables al mencionado crédito.

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