

**CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO - PROGRAMA TECHO PROPIO**  
**Formato CCCR-2018-02/III**

**PRIMERA: OBJETO**

- 1.1 La CAJA otorgará al CLIENTE (previa evaluación y calificación crediticia) el Crédito Hipotecario, solicitado por éste, por el importe y en las condiciones establecidas en el Anexo 2 del presente contrato y detalladas en la Hoja Resumen, con la finalidad exclusiva de financiar la adquisición de un bien inmueble terminado o como bien futuro, o para la construcción en sitio propio de una vivienda sobre un terreno de propiedad del CLIENTE que cuente con servicios básicos o en aires independizados; o para financiar el mejoramiento de vivienda a fin de ejecutar obras de remodelación, rehabilitación, culminación o ampliación de la vivienda de propiedad del CLIENTE.
- 1.2 Para efectos del presente contrato, se entiende por vivienda terminada aquella que cuenta con declaratoria de fábrica y/o ficha de independización inscrita en los Registros Públicos; y como bien futuro la vivienda en planos o en construcción que no se encuentra independizada y/o con declaratoria de fábrica inscrita en los Registros Públicos. Tanto el inmueble a adquirir, como el terreno propio, serán denominados indistintamente como el INMUEBLE, cuyas características se encuentran detalladas en el Anexo 1 del presente contrato.
- 1.3 Para efectos del presente contrato, se entiende por Mal Pagador al CLIENTE que ha incumplido con el pago puntual de las cuotas del préstamo ocasionando que la CAJA lo dé por vencido, de conformidad con el contrato de crédito e inicie el proceso de ejecución de garantía hipotecaria.
- 1.4 Para efectos del presente contrato, se entiende por Vivienda Sostenible 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 encuentra regulado por: (i) Las condiciones y términos previstos en este documento, (ii) el Reglamento del Bono de Mivivienda Sostenible y sus modificatorias; y (iii) el Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución SBS 3274-2017 y sus modificatorias.

**Del Bono de Vivienda Sostenible (BMS)**

- 2.2 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 (Fondo MIVIVIENDA). En adición al Financiamiento Complementario Techo Propio a ser otorgado para el

financiamiento de una vivienda en el marco del Programa Techo Propio, se le agrega el BMS según el rango de financiamiento.

**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.

**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 y, además, se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria.
- 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.

**2.3** 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 sitio 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.

**2.4** 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 remitida al CLIENTE.

- 2.5** 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 la 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.

- 2.6** 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 implican aplicar el monto pagado al 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 el pago 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 de cancelación anticipada total del préstamo, la CAJA solicitará al CLIENTE la presentación de la Ficha Registral o Partida Electrónica en la que está inscrito el INMUEBLE en la que se verifique la anotación de los siguientes conceptos, de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de la Ley del Bono Familiar Habitacional:

- a. Que la adquisición, construcción o mejoramiento de la vivienda se ha financiado con el Bono Familiar Habitacional (en adelante, BFH).
- b. 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 propiedad de la vivienda financiada con el BFH, será necesaria la presentación de una Constancia Favorable emitida por el Fondo, en cuyo caso el CLIENTE procederá a la devolución inmediata del importe del BFH y los intereses legales generados, según corresponda. Sin la constancia favorable del Fondo no podrá inscribirse la transferencia de propiedad.

**2.7** La devolución del importe del BFH es exigida por el FMV al Promotor o a LA CAJA, después de su desembolso y antes de la entrega física de la vivienda, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a. Cuando se resuelva el contrato de compraventa.
- b. Si el FMV detecta que el Grupo Familiar Beneficiario (GFB) no cumplía con los requisitos y obligaciones del Programa.
- c. La comprobación de parte del FMV, de cualquier falsedad sobre la información proporcionada por el GFB, da lugar a la devolución del valor del BFH, imposibilitando una nueva postulación del GFB al BFH, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan. Adicionalmente no podrán acceder a ningún otro beneficio de vivienda otorgado por el Estado.

**2.8** La devolución del importe del BFH será exigida por el FMV al GFB, después de la entrega física de la vivienda terminada, en cualquiera de los siguientes supuestos:

- a. Cuando se compruebe que el GFB transfiere el inmueble, dentro del plazo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de la suscripción de la Escritura Pública de compraventa o adjudicación de la VIS correspondiente, con excepción de las garantías otorgadas que respalde el crédito otorgado como complemento al ahorro, o el financiamiento para ampliaciones de la vivienda.
- b. Cuando se compruebe cualquier falsedad en la información y/o documentación presentada por el GFB, quedando imposibilitado de postular al BFH, sin perjuicio de las acciones legales que

correspondan; y, adicionalmente no podrán acceder a ningún otro beneficio de vivienda otorgado por el Estado.

- 2.9** La Caja se obliga a notificar al cliente en un plazo no mayor de tres (3) días útiles de verificada alguna falsedad de información que se han dado por vencidas todas las cuotas pendientes del préstamo, requiriéndole el cumplimiento de las obligaciones materia del préstamo en un plazo no mayor de quince (15) días útiles.

### **TERCERA: DEL CRÉDITO TECHO PROPIO**

El CLIENTE declara conocer que la CAJA con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. proporcionados por la Corporación Financiera de Desarrollo SA. (COFIDE), ha destinado una línea de crédito especial para la concesión de créditos para la adquisición de viviendas o construcción en sitio propio, denominada TECHO PROPIO.

El otorgamiento del presente préstamo estará condicionado a que COFIDE, entregue a la CAJA a su entera satisfacción, los fondos provenientes de la línea de crédito indicada anteriormente.

La CAJA no tendrá ninguna obligación de otorgar el préstamo al CLIENTE, en el caso que COFIDE no proporcione a la CAJA, aun cuando ésta haya aprobado crediticiamente el préstamo al CLIENTE, los fondos necesarios para poder otorgar el préstamo al amparo del Fondo MIVIVIENDA S.A., por lo que la vigencia del presente contrato quedará condicionada suspensivamente hasta que la CAJA reciba de COFIDE, los fondos para el desembolso del préstamo a favor del CLIENTE de conformidad al Contrato de Canalización de Recursos del Fondo Mivivienda.

El CLIENTE declara expresamente conocer y aceptar las condiciones señaladas en esta cláusula respecto al otorgamiento del préstamo y a la vigencia de este contrato; así como el Reglamento del Programa Techo Propio, del BFH y las demás disposiciones legales que regulan el Programa Techo Propio.

El Estado otorga al CLIENTE un BFH, que constituye una ayuda directa y por una sola vez, sin cargo a reembolso, como complemento a su ahorro y esfuerzo constructor, exclusivamente para facilitarle la adquisición, construcción en sitio propio o mejoramiento de una vivienda de interés social, que EL CLIENTE declara conocer de manera previa a la celebración del presente contrato.

Dicho ahorro, así como el cumplimiento de las condiciones establecidas en el respectivo Reglamento, deberán ser acreditadas por el CLIENTE al momento de solicitar la asignación del BFH.

En caso de ejecución de la garantía, si luego de la recuperación del saldo capital, intereses, comisiones y gastos, quedara un saldo remanente, éste servirá para recuperar el monto invertido en el BFH, autorizando el CLIENTE la transferencia de dicho monto al Estado.

### **CUARTA: 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 presente 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 éste, 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 a sólo criterio de la CAJA.

#### **QUINTA: 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.

## **SEXTA: MODIFICACIÓN DEL CONTRATO**

Queda expresamente convenido entre las partes que la CAJA podrá variar unilateralmente las comisiones y gastos, las penalidades de ser el caso y otras condiciones contractuales, con excepción de las tasas de interés, en la eventualidad que cambie o pudiera cambiar de modo adverso el contexto del mercado financiero; o en caso de modificaciones a la normatividad aplicable que afecten los costos y/o condiciones y/o características del presente contrato; o cambios en la situación política y/o económica del país que configuren circunstancias desfavorables para la CAJA; o variaciones en las condiciones cambiarias; o perturbaciones en las condiciones financieras y/o económicas que afecten el sistema financiero nacional o internacional; o alzas en los costos de los servicios prestados por terceros; y en general variaciones en las circunstancias bajo las cuales fue aprobado el crédito, pues es voluntad expresa de las partes preservar la correspondencia original de las prestaciones pactadas en el presente contrato. La CAJA comunicará al CLIENTE la modificación de las comisiones y gastos, y de las penalidades de ser el caso, 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.

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 al CLIENTE, 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.

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](http://www.cajasullana.pe)) y, a sólo criterio de la CAJA, a través de anuncios en medios de comunicación masivos como diarios, radio o televisión.

La tasa de interés, la misma que es fija, podrá ser modificada en los siguientes casos:

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 manera inmediata, no siendo exigible el envío de una comunicación previa, 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](http://www.cajasullana.pe)) y, a sólo criterio de la CAJA, a través de anuncios en medios de comunicación masivos.

## **SÉPTIMA: MEDIOS DE COMUNICACIÓN**

Las modificaciones a las tasas de interés compensatorio y moratorio, en los casos que corresponda; 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 los anuncios correspondientes en sus oficinas de atención al público así como en la Página Web institucional ([www.cajasullana.pe](http://www.cajasullana.pe)).

Cuando las modificaciones a las tasas de interés compensatorio y moratorio, o en su caso de la penalidad pactada; comisiones y gastos, impliquen condiciones más favorables para el CLIENTE, éstas serán comunicadas por la CAJA a través de anuncios en sus oficinas de atención al público, en la Página Web institucional ([www.cajasullana.pe](http://www.cajasullana.pe)) y, a sólo criterio de la CAJA, a través de anuncios en medios de comunicación masivos, como diarios, radio o televisión.

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 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 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:

**7.1** 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.

- 7.2 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](http://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.
- 7.3 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.
- 7.4 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.
- 7.5 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 (45), para que pueda encontrar otro mecanismo de financiamiento de considerarlo necesario. Dicho plazo 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 Sexta.

## OCTAVA: RESOLUCIÓN

- 8.1 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;
  - 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 BFH y/o del Crédito Techo Propio;
- 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 BFH ya percibido; y, a favor del FONDO, una penalidad equivalente al diez por ciento (10%) del monto total del saldo insoluto del crédito. El procedimiento;
- i. Si el INMUEBLE no llegara a existir, no fuera terminado y/o no fuera entregado conforme a los términos, condiciones, la descripción y especificaciones técnicas previstas en el contrato de compraventa y/o 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;
- j. 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 cuarta del contrato.
- k. 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.

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

## **NOVENA: PAGARÉ INCOMPLETO**

**9.1** 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 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 Octava de este contrato.

- 9.2** 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.
- 9.3** 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.
- 9.4** 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.º 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.
- 9.5** 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. Para la transferencia del Pagaré o cualquier otro acto que realice la CAJA o requiera de la intervención de ésta, el CLIENTE autoriza que la CAJA podrá sustituir en el Pagaré la firma autógrafa de sus representantes por firma impresa, digitalizada u otro medio de seguridad gráfico, mecánico o electrónico.
- 9.6** 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.

## **DÉCIMA: 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 Sexta; o incluso podrá resolverlo sin comunicación previa; en los siguientes casos:

- 10.1** 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.
- 10.2** Cuando por consideraciones del perfil de actividad del CLIENTE se presuma que tenga actividades vinculadas al Sistema de Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.
- 10.3** 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 PRIMERA: DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES**

- 11.1** 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/techo-propio/>.

**11.2** 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 el perfil de beneficiario señalado en la Ley de Creación del BFH y de su Reglamento.

**11.3** EL CLIENTE autoriza en forma expresa e irrevocable que en caso de incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones y mientras mantenga obligaciones vencidas y exigibles, la CAJA está autorizada a retener y/o aplicar a la amortización y cancelación de lo adeudado, toda suma, depósito, bien o valor que por cualquier razón tenga la CAJA en su poder y esté destinada para el CLIENTE, hasta el límite de las obligaciones pendientes, 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. Tratándose de depósitos CTS, la compensación se realizará únicamente sobre el margen de libre disponibilidad. Sin perjuicio de lo dispuesto en las Condiciones Generales y Específicas del Contrato de Ahorro, cuando la compensación se realice sobre Depósitos a Plazo Fijo, la CAJA procederá a la cancelación anticipada del depósito, de acuerdo con las condiciones de la cartilla de información suscrita, aplicando el monto resultante de la liquidación del depósito a los saldos vencidos de las obligaciones de EL CLIENTE, en el siguiente orden: gastos, comisiones, penalidades o intereses moratorios, de ser el caso, intereses compensatorios devengados, y por último al capital. Si como resultado de la compensación, resultase un excedente igual o mayor al monto mínimo para constituir un nuevo depósito, se procederá a la apertura de un nuevo depósito, bajo las condiciones vigentes a la fecha de apertura del nuevo depósito y por el plazo pactado originalmente convenido; si el saldo es menor al mínimo para constituir un nuevo Depósito a Plazo Fijo, será abonado en una cuenta de ahorro libre, salvo que dicho saldo continúe siendo menor para la apertura de esta última, supuesto en el cual se encontrará a disposición de EL CLIENTE para su recojo. Realizada la compensación, la CAJA informará al CLIENTE mediante carta dirigida a su domicilio, en un plazo máximo de siete (07) días naturales, indicándole el motivo de su ejecución e identificando los montos que fueron debitados, para lo cual enviará una nota de débito sobre la operación realizada, así como los montos que fueron abonados a favor de la CAJA. Asimismo, en dicha oportunidad, comunicará de ser el caso, de las condiciones de apertura del nuevo depósito, debiendo el CLIENTE suscribir un nuevo contrato y cartilla de información.

**11.4** 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 BFH, 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.

**11.5** 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 de EL 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 a EL 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 de EL CLIENTE; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por EL CLIENTE; (iii) estados de cuenta; (iv) comunicaciones telefónicas al domicilio de EL 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 (iii) de la cláusula 11.3 del presente contrato, o alternativamente 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 a EL 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 SEGUNDA: 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, pudiendo variar su elección en cualquier momento durante el plazo de duración del contrato.

## **DÉCIMO TERCERA: HIPOTECA Y TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE**

**13.1**A fin de garantizar: (i) el cumplimiento en el pago de todas las obligaciones que se deriven del Contrato y/o del Crédito Hipotecario descrito en el Anexo 2, su capital, intereses, comisiones, gastos, tributos, penalidades, costas y costos procesales, incluidos los gastos del proceso de ejecución de garantía a que hubiere lugar para el cobro de la deuda del CLIENTE, así como sus posibles renovaciones y/o prórrogas, incluyendo de ser el caso, la novación de las mismas, sin reserva ni limitación alguna y por el tiempo en que subsistan; (ii) el reembolso del BFHy/o del Ahorro; y, (iii) el reembolso de los importes a los que el CLIENTE hubiera accedido en forma indebida por concepto del BFH (en adelante, Obligaciones Garantizadas), el CLIENTE constituye a favor de la CAJA Primera y Preferente Garantía Hipotecaria sobre el inmueble, por plazo indefinido y en tanto subsistan obligaciones del CLIENTE frente a la CAJA derivadas de este Contrato (en adelante, Hipoteca), hasta por la suma indicada en el Anexo 1 (en adelante, Monto del Gravamen).

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.

**13.2 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.

**13.3 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.

**13.4 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 Octava del presente 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. 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 reembolso del BFH, y accesorios, otorgado al CLIENTE.

**13.5 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.

#### **DÉCIMO CUARTA: FIANZA SOLIDARIA**

**14.1** 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).

**14.2** 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 CAJA, de conformidad con lo establecido en el literal (i) del numeral 8.1 de la Cláusula Octava, dé por vencidos todos los plazos del Crédito en forma anticipada. 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.

**14.3** El plazo de la Fianza es indefinido y se mantendrá vigente respecto de las obligaciones descritas en el numeral precedente, hasta el momento en el que se verifiquen acumulativamente los siguientes hechos: (i) La entrega oportuna del INMUEBLE construido de conformidad con la descripción y especificaciones técnicas previstas en el Contrato de Compraventa; (ii) La inscripción en el Registro competente de la declaratoria de fábrica, reglamento interno –de ser el caso – e independización del INMUEBLE, lo que se acreditará ante la 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.

## DÉCIMO QUINTA: OTROS

**15.1 Anexos:** Los Anexos 1 y 2, la Hoja Resumen y el Cronograma de Pagos suscritos por el CLIENTE respecto de este crédito, constituyen parte integrante de este contrato.

**15.2 Intervención del cónyuge o conviviente:** De conformidad con los artículos 292, 315 y 326 del Código Civil, suscribe el presente contrato el cónyuge o el conviviente del CLIENTE, según sea el caso, 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.

**15.3 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 titulación, 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.

**15.4 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 quince (15) días calendario de anticipación, debiendo el nuevo domicilio encontrarse en el mismo radio urbano de la ciudad del domicilio anterior.

**15.5 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 \_\_\_\_\_.

CCCR-2018-02/III

VÁLIDO PARA FINES INFORMATIVOS

CLIENTE

*\*Contrato aprobado mediante Resolución SBS N° 2279-2018, con fecha 19 de Junio del 2018.*