

CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO – CRÉDITO MI TERRENO
Formato CCCR-2016-01/IX

Conste por el presente documento, la condiciones generales del contrato de Crédito Hipotecario - Crédito Mi Terreno, que celebran de una parte la **CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CRÉDITO DE SULLANA S.A.**, a quien en adelante se denominará **LA CAJA**, con RUC N° 20102881347, con domicilio en las Oficinas de esta Ciudad, inscrita en la partida electrónica N° 11000420 del Registro de Personas Jurídicas de Sullana, debidamente representada por los funcionarios que suscriben el presente instrumento; y de otra parte, **EL CLIENTE**, con intervención de su cónyuge o conviviente de ser el caso, cuya plena identificación consta en la parte final del presente Contrato y en la Hoja Resumen; de acuerdo a las cláusulas siguientes:

PRIMERA. - DEL PRÉSTAMO

LA CAJA concede a **EL CLIENTE** un crédito de mutuo con garantía hipotecaria por la suma y en el plazo indicado en el Anexo 2.

El mutuo se otorga con recursos del Fondo Mivivienda (en adelante, el Fondo), canalizados por COFIDE, en el marco del Convenio de Canalización de Recursos del Fondo suscrito entre COFIDE y **LA CAJA**.

El presente contrato se sujeta supletoriamente a lo dispuesto en el Reglamento del Crédito Mi Terreno del Fondo Mivivienda.

EL CLIENTE se obliga a utilizar un medio de pago para acreditar la cancelación de la cuota inicial.

SEGUNDA. - DESTINO

EL CLIENTE invertirá la suma mutuada en la adquisición de un terreno (en adelante, el inmueble), cuyas características se encuentran detalladas en el Anexo 1 del presente contrato, como bien terminado o bien futuro, para ser destinado como vivienda o vivienda-comercio.

Para efectos del presente contrato, se entiende por bien terminado el lote de terreno independizado en Registros libre de cargas y/o gravámenes; y como bien futuro, el lote de terreno en proceso de independización y ofertado en habilitaciones urbanas formales.

TERCERA. - DESEMBOLSO

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. **EL CLIENTE** se obliga a utilizar un medio de pago para acreditar la cancelación de la cuota inicial a favor del vendedor del inmueble. **EL CLIENTE** autoriza a **LA CAJA** a destinar el crédito al pago del saldo 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 inmueble, en caso de tratarse de un bien terminado; y de tratarse de bien futuro, el monto del crédito será entregado al vendedor, previa constitución por parte de éste de las garantías que **LA CAJA** estime necesarias, a fin de garantizar la existencia jurídica y entrega del inmueble, debidamente independizado en Registros Públicos, en cuyo momento se entenderá cumplida la condición suspensiva a la que nace sujeta la hipoteca sobre el inmueble 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 inmueble.

CUARTA. - INTERESES, 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 préstamo, 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 de **EL 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, incluyendo un ejemplar del testimonio de los respectivos instrumentos públicos para **LA CAJA**.

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.

QUINTA. - PLAZO Y FORMA DE PAGO

El plazo del préstamo, 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.

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**, o a través de otros canales con que cuente **LA CAJA** para pago de créditos, como cajeros corresponsales, Homebanking (Servicio de Banca por Internet, accediendo al link <http://www.cajasullana.pe/canales-y-servicios/homebanking>), entre otros. La información referida a otros canales, está consignada en la página web de **LA CAJA**, accediendo al link <http://www.cajasullana.pe/creditos>.

EL CLIENTE faculta a **LA CAJA** a cargar el importe de sus obligaciones vencidas y exigibles en cualquiera de las cuentas de ahorro que, bajo cualquier modalidad, mantenga en **LA CAJA**, o aplicar a este crédito cualquier recurso que estuviese destinado a acreditarse a favor de **EL CLIENTE**, como cheques, órdenes de pago, facturas por cobrar, etc. **LA CAJA** remitirá a **EL CLIENTE** la nota de cargo correspondiente, la que indicará el concepto que la origina.

Para tal efecto, **EL CLIENTE** mediante el presente documento confirma a **LA CAJA** sus instrucciones para que pueda debitar de dichas cuentas los importes necesarios para el pago del crédito otorgado, siendo entendido que **LA CAJA** no asumirá responsabilidad por la diferencia de cambio que resulte de la conversión de monedas, cuando sea el caso, destinada a la amortización o cancelación del referido crédito, constituyendo éste un mecanismo de compensación, de conformidad con lo señalado en el numeral 11 del artículo 132 de la Ley 26702. Realizado el débito de la(s) cuenta(s) de **EL CLIENTE**, **LA CAJA** comunicará al mismo, dentro de los 07 (siete) días naturales siguientes, 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

**Contrato aprobado mediante Resolución SBS N° 6736-2015, con fecha 05 de Noviembre del 2015.*

proporcionada por **EL CLIENTE**; y, (iii) comunicación telefónica al domicilio de **EL CLIENTE** o al teléfono móvil declarado por **EL CLIENTE** a **LA CAJA**.

LA CAJA pondrá a disposición de **EL CLIENTE** el Servicio de Débito Automático, cuando éste autorice a **LA CAJA** a realizar cargos con carácter periódico contra montos disponibles en una cuenta de ahorros predeterminada para cubrir el pago de las cuotas del crédito, en las fechas de sus respectivos vencimientos. Para tal efecto, **EL CLIENTE** suscribirá una Carta de Instrucción de Débito Automático, en la cual se consignará el número de la cuenta de ahorros, el número del crédito, el monto máximo a cargarse, entre otros aspectos. **EL CLIENTE** podrá, a sola instrucción, suspender el servicio de débito automático, hasta cuarenta y ocho (48) horas antes de la fecha de cargo. Las comisiones aplicables al servicio de débito automático serán informadas a **EL CLIENTE** en la Cartilla de Información de la cuenta de ahorros designada por **EL CLIENTE** para realizar los cargos periódicos. **EL CLIENTE** podrá requerir a **LA CAJA** una constancia de los pagos realizados, fecha de inicio del servicio y de la suspensión del débito automático, cuando lo considere necesario.

En caso de pagos mediante cheques de gerencia, **EL CLIENTE** se obliga a cancelar los intereses compensatorios, moratorios que se hubieran generado como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones a cargo de **EL CLIENTE**, gastos y comisiones que se devenguen, hasta la fecha en que los referidos títulos sean pagados, esto es, después de recibida la conformidad del canje y en tanto **LA CAJA** tenga disponibilidad de los fondos que ellos representan. El detalle de los intereses, comisiones y gastos aplicables estarán contenidos en la Hoja Resumen.

EL CLIENTE tiene el derecho a efectuar pagos adicionales a la cuota exigible en el periodo devengado, pudiendo ser considerados éstos como, como pagos anticipados, o como adelanto de cuotas. Los pagos anticipados se aplican 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 se aplique como pago anticipado o como adelanto de cuotas. **LA CAJA** pondrá a disposición de **EL 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 de **EL 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 de **EL CLIENTE**, el cronograma de pagos modificado, considerando el pago realizado, en un plazo no mayor a siete (07) días de efectuada dicha solicitud.

SEXTA. - GARANTÍA HIPOTECARIA Y LA CONSTITUCIÓN DE LA CARGA

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 descrito en el Anexo 1 de este contrato y hasta por el monto de gravamen señalado en el mismo Anexo, con el objeto de garantizar el pago estricto y oportuno de todas las obligaciones derivadas de este contrato y/o del préstamo, incluyendo su capital, intereses, comisiones, gastos, primas de seguros, tributos, penalidades por presentación falsa la cual equivale al 10 % del saldo insoluto y en 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.

EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA

La hipoteca comprende el área del inmueble y sus construcciones, instalaciones, entradas, salidas, aires, usos, costumbres y servidumbres y en general todo cuanto de hecho y por derecho le toca y corresponde, quedando asimismo afectados por este contrato y a favor de **LA CAJA**, los frutos, frutos civiles y las mejoras que pudieran introducirse en el inmueble, sin reserva ni limitación alguna y sin que nada de lo existente al momento de un hipotético remate pueda ser excluido bajo el concepto de que ha sido construido, edificado o introducido con posterioridad a este instrumento.

Asimismo, se extiende a la indemnización debida en caso de siniestro y/o a las cantidades que deban pagar los responsables de la destrucción del bien. Si por este efecto hubiese juicio en trámite, Civil o Penal, **LA CAJA** solicitará su intervención como parte en el proceso, y requerirá al Juez de la causa disponer que la suma que se hubiese ordenado pagar o se pudiera ordenar pagar se abone directamente a su favor, cualquiera sea el estado de la causa.

PLAZO Y VIGENCIA DE LA HIPOTECA

EL CLIENTE declara que la hipoteca se constituye a favor de **LA CAJA** por un plazo indefinido, por lo que mantendrá su vigencia hasta la total cancelación de todas y cada una de las obligaciones y deudas a que se refiere el presente contrato.

EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA

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 Cuarta 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**.

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 de **EL 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.

**Contrato aprobado mediante Resolución SBS N° 6736-2015, con fecha 05 de Noviembre del 2015.*

TCHN: TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE

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 de **EL 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.

CARGA: DESTINO DEL INMUEBLE

En virtud del presente contrato, el inmueble queda afecto a la inscripción de una carga que especifique que el uso del terreno está destinado a vivienda o vivienda-comercio. Dicha carga deberá inscribirse en la partida registral del inmueble.

SÉPTIMA. - PAGARÉ INCOMPLETO

- 7.1 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 Décimo Quinta de este contrato.
- 7.2 **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.
- 7.3 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.
- 7.4 **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 Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros. 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.
- 7.5 **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.
- 7.6 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

*Contrato aprobado mediante Resolución SBS N° 6736-2015, con fecha 05 de Noviembre del 2015.

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**.

OCTAVA. - FIANZA SOLIDARIA

- 8.1 En virtud a esta cláusula, y con la finalidad de garantizar las obligaciones descritas en el numeral siguiente, el FIADOR otorga a favor de **LA 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).
- 8.2 La Fianza es otorgada por el FIADOR con la finalidad de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones de pago de cargo de **EL CLIENTE** que pudieran surgir en caso que **LA CAJA**, de conformidad con lo establecido en el literal (i) del numeral 14.1 de la Cláusula Décimo Cuarta, 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.
- 8.3 El plazo de la Fianza es indefinido y se mantendrá vigente respecto de las obligaciones descritas en el numeral precedente, hasta el momento en el que se verifiquen acumulativamente los siguientes hechos: (i) La entrega oportuna del inmueble en el plazo establecido en el contrato de compraventa; (ii) La inscripción en el Registro competente de la 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.

NOVENA. - SEGURO DE DESGRAVAMEN

Antes de proceder con el desembolso del crédito, **EL CLIENTE** se obliga a contratar un seguro de desgravamen que cubra el saldo capital pendiente de pago 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.

Para tal efecto, las partes convienen que, salvo comunicación expresa y por escrito de **EL CLIENTE** indicando que contratará directamente el seguro, **LA CAJA** procederá por cuenta de **EL CLIENTE** a contratar las pólizas de seguro ofrecida por la (s) compañía de seguro (s) cuyos productos **LA CAJA** comercialice, y lo que por tal concepto gastare será de cargo de **EL CLIENTE** y le será trasladado como gasto conforme a lo señalado en la Hoja Resumen. **EL CLIENTE** se obliga a pagar puntualmente las primas de la póliza y autoriza a **LA CAJA** a cargar las primas del seguro en la cuota (s) señalada (s) en el cronograma de pagos adjunto a la Hoja Resumen que forma parte integrante del presente contrato. Esta autorización incluye el débito de las cuentas de ahorros que pudiera mantener **EL CLIENTE** en **LA CAJA**.

EL CLIENTE declara haber recibido, a la firma del presente contrato, las pólizas del seguro individual o el certificado de seguro de desgravamen, en el que constan 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.

En el caso que **EL CLIENTE** decidiera contratar el seguro directamente, dicho seguro deberá cumplir con los requisitos establecidos por **LA CAJA**, que se encuentran detallados en la página Web www.cajasullana.pe, obligándose a endosar la póliza así como sus renovaciones a favor de **LA CAJA**, quedando obligado a entregarle

**Contrato aprobado mediante Resolución SBS N° 6736-2015, con fecha 05 de Noviembre del 2015.*

el documento de renovación, con el fin de que esta última pueda cobrar directamente el seguro en caso de siniestro, sin que pueda imputársele responsabilidad alguna por la liquidación de la póliza; siendo expresamente convenido que si **EL CLIENTE** no cumpliera con contratar o renovar el seguro, **LA CAJA** no asumirá responsabilidad alguna en caso de producirse un siniestro, o si decidiera no pagar las primas respectivas; o si el seguro no cubriera el siniestro, asumiendo en ese supuesto **EL CLIENTE** las consecuencias de la falta de seguro o del infraseguro o de las causas de exclusión de la indemnización.

En el supuesto de que **EL CLIENTE** comunicará a **LA CAJA** su decisión de contratar directamente el seguro y, sin embargo, no cumpliera con hacerlo, **LA CAJA** podrá suplir esta omisión y lo que por tal concepto gastare será de cargo de **EL CLIENTE** a quien le será trasladado dicho pago en las cuotas del cronograma de pagos; considerándose como un capital productivo de intereses compensatorios y, de ser el caso, moratorios, a la tasa efectiva anual que se indica en la Hoja Resumen.

Queda expresamente convenido que, en el supuesto que **EL CLIENTE** contrate directamente el seguro 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** debe acreditar que la compañía de seguros comunicará a **LA CAJA** sobre cualquier incumplimiento de **EL CLIENTE** que podría poner en riesgo la vigencia de la póliza.

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, detallando la imputación de la indemnización al saldo deudor, a efectos de entregarla a **EL CLIENTE** o sus herederos 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 el seguro y endose la póliza 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.

Es preciso señalar que la falta de contratación o renovación de la póliza del seguro por parte de **LA CAJA**, no genera para ésta responsabilidad alguna, en tanto dicha responsabilidad es imputable únicamente a **EL CLIENTE**, salvo que la contratación de la póliza por cuenta de **EL CLIENTE**, haya sido realizada directamente por **LA CAJA**.

DÉCIMA. - MODIFICACIÓN DEL CONTRATO

Queda expresamente convenido entre las partes que **LA CAJA** podrá variar unilateralmente las comisiones y gastos, 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 a **EL 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 a **EL 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.

Cuando **LA CAJA** decida incorporar servicios que no se encuentren directamente relacionados al producto o servicio contratado por **EL CLIENTE**, lo que comunicará a **EL CLIENTE** en un plazo no menor de cuarenta y cinco (45) días y a través de los medios directos señalados en la Cláusula Décimo Primera, otorgará a **EL CLIENTE** la facultad de aceptar la modificación propuesta, sin que la negativa de éste implique la resolución del presente contrato.

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, comunicándose posteriormente a **EL CLIENTE**, a través de los medios de comunicación señalados en la cláusula siguiente.

La tasa de interés, que es fija, podrá ser modificada únicamente 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 y 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. En este caso, **LA CAJA** difundirá posteriormente las nuevas tasas de interés aplicables al contrato a través de anuncios en sus oficinas de atención al público y en la Página Web institucional (www.cajasullana.pe) y, a sólo criterio de **LA CAJA**, a través de anuncios en medios de comunicación masivos.

DÉCIMO PRIMERA. - 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 por suministrar información falsa; comisiones y gastos, cuando éstas supongan un perjuicio a **EL CLIENTE**; así como su fecha de entrada en vigencia, serán informadas a **EL CLIENTE**, a elección de **LA CAJA**, por cualquiera de los medios de comunicación directos que se señalan a continuación: **(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; **(v)** mensajes de texto al teléfono móvil declarado por **EL CLIENTE**, con una anticipación no menor a cuarenta y cinco días.

**Contrato aprobado mediante Resolución SBS N° 6736-2015, con fecha 05 de Noviembre del 2015.*

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 a **EL 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).

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 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 a **EL 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 pendiente de pago 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.

Para resolver el contrato a requerimiento de **EL 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:

- 11.1 **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.
- 11.2 El pago del saldo pendiente de pago 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**; o mediante cargo que **LA CAJA** efectuará en cualquiera de las cuentas de ahorro que, bajo cualquier modalidad, **EL CLIENTE** tenga abierta(s) en **LA CAJA**, para cuyo efecto **EL CLIENTE** otorgan desde ya su autorización para que **LA CAJA** pueda debitar de dichas cuentas los importes necesarios para la cancelación del préstamo; siendo entendido que **LA CAJA** no asumirá responsabilidad por la diferencia de cambio que resulte de la conversión de monedas, cuando sea el caso; destinada a la cancelación del préstamo.
- 11.3 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

**Contrato aprobado mediante Resolución SBS N° 6736-2015, con fecha 05 de Noviembre del 2015.*

cambio compra o venta, según corresponda, que se encuentre vigente en **LA CAJA** en la fecha en que se efectúe el cargo respectivo.

- 11.4 A expresa solicitud de **EL 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** dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario desde la recepción de la comunicación donde se le informa de las modificaciones contractuales; **LA CAJA** otorgará a **EL 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 de **EL CLIENTE** para que pueda encontrar otros mecanismos de financiamiento, se computará desde la fecha de recepción de la solicitud de **EL 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 esta cláusula.

DÉCIMO SEGUNDA. - DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES

- 12.1 **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>.

- 12.2 **EL CLIENTE** declara que el inmueble se encuentra libre de toda carga, gravamen y, en general, de toda afectación que pudiese limitar o restringir de cualquier forma el derecho de propiedad que posee 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 o terreno para vivienda en cualquier departamento del país.

- 12.3 **EL CLIENTE** autoriza en forma expresa e irrevocable: (i) que, sujeto a las restricciones de ley, **LA CAJA** podrá entregar información del contrato y su ejecución, a la SBS, a las centrales de riesgo y/o a otros terceros con legítimo interés así como difundir y/o comercializar la misma; (ii) que **LA CAJA** podrá verificar periódicamente la información proporcionada por **EL CLIENTE**, actualizarla e intercambiarla con otros acreedores, así como obtener información patrimonial de éste y su comportamiento crediticio en general; (iii) permitir al Fondo, a COFIDE y a **LA CAJA**, examinar el inmueble cuando lo estimen conveniente; (iv) proporcionar toda la información que el Fondo, COFIDE y **LA CAJA** le soliciten con relación al Crédito.

- 12.4 **LA CAJA** no asume responsabilidad alguna respecto de la 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,

**Contrato aprobado mediante Resolución SBS N° 6736-2015, con fecha 05 de Noviembre del 2015.*

ya que **EL CLIENTE** reconoce que el inmueble y tales bienes y servicios, han sido elegidos exclusiva y libremente por él. Los eventuales reclamos que **EL CLIENTE** formule ante el vendedor del inmueble no afectará de modo alguno las obligaciones que haya asumido mediante el presente contrato.

DÉCIMO TERCERA. - 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. Dicha información podrá ser enviada, a elección de **EL CLIENTE**, por medios físicos o electrónicos. 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**.

Cargos por concepto de envío de información por pagos efectuados y aquellos que se encuentran pendientes, conforme al cronograma de pagos, serán aplicados cuando **EL CLIENTE** haya elegido la remisión de dicha información a través de medios físicos. En caso **EL CLIENTE** opte por el envío de información periódica por medios electrónicos, no se efectuará cargo alguno. 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 CUARTA. - RESOLUCIÓN

14.1 **LA CAJA** a su sola decisión podrá resolver de pleno derecho el contrato, desde la fecha que señale, mediante aviso escrito a **EL CLIENTE** y sin necesidad de declaración judicial ni plazo previo, dando por vencidos todos los plazos y exigiendo el pago inmediato del saldo impago del crédito, más intereses, comisiones y gastos aplicables -según liquidación practicada por **LA CAJA**, en cualquiera de los siguientes supuestos, cada uno denominado, un Evento de Incumplimiento:

- 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 a **EL CLIENTE**, no se inscribe la hipoteca dentro de los treinta (30) días calendario de efectuado el desembolso del Crédito, en caso de bien terminado, 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 Crédito MICASA MÁS;
- d) Si el valor del inmueble otorgado en garantía disminuyera a un monto inferior en más del 10% del valor de las obligaciones de **EL CLIENTE** por vencer, salvo que **EL CLIENTE** mejore o amplíe la garantía a entera satisfacción de **LA CAJA**;
- e) Si se solicita la declaración de insolvencia de **EL CLIENTE**, el inicio de procedimiento concursal, sea preventivo o no, o si es declarado insolvente o en quiebra o suspende pagos;
- f) Si un tercero traba embargo sobre el inmueble o en caso que **EL CLIENTE** sea demandado respecto a la propiedad del inmueble;
- g) Si **EL CLIENTE** utiliza el préstamo o el inmueble para un destino distinto al previsto en la Cláusula Segunda del presente contrato, 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.

- i) Si el inmueble no fuera entregado conforme a los términos y condiciones previstas en el contrato de compraventa, y/o no se concluyera con la inscripción de la independización del inmueble en el Registro competente, dentro del plazo de doce (12) meses contados desde la fecha de desembolso del Crédito.
 - j) Si mantener vigente el contrato implica el incumplimiento de las políticas corporativas de **LA CAJA** y de la Ley Aplicable, en especial aquellas referidas a políticas crediticias.
 - k) 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, y/o con remitir la información solicitada por **LA CAJA**, el FONDO y/o COFIDE que esté relacionada con el Crédito otorgado.
 - l) 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**.
- 14.2 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 a **EL 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.
- 14.3 En el supuesto previsto en el literal h) del numeral 14.1 antecedente, **EL CLIENTE** deberá pagar una penalidad a favor del Fondo, equivalente al diez por ciento (10%) del saldo deudor insoluto del Crédito, más los intereses, comisiones y otros que se hubieren devengado, sin perjuicio de la responsabilidad penal que pueda haber de conformidad con la normatividad aplicable. El pago del saldo deudor del Crédito deberá realizarse dentro de los quince (15) días hábiles siguientes de notificado el requerimiento remitido por **LA CAJA**.

DÉCIMO QUINTA. - 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 Décima; o incluso podrá resolverlo sin comunicación previa; en los siguientes casos:

- 15.1 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 debido al financiamiento con otras entidades financieras que pudieran perjudicar 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.
- 15.2 Cuando por consideraciones del perfil de actividad de **EL CLIENTE** se presuma que tenga actividades vinculadas al Sistema de Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

En caso que **LA CAJA** decidiera modificar las condiciones contractuales o resolver el presente contrato por las causales indicadas en esta cláusula, deberá comunicarlo a **EL CLIENTE** dentro de los siete (07) días calendario posteriores a dicha modificación o resolución, 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**; (iii) comunicación telefónica al domicilio de **EL CLIENTE** o al teléfono móvil declarado por **EL CLIENTE** a **LA CAJA**.

**Contrato aprobado mediante Resolución SBS N° 6736-2015, con fecha 05 de Noviembre del 2015.*

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 SEXTA. - OTROS

- 16.1 **Anexos.** - El Anexo 1, el Anexo 2, la Hoja Resumen y el Cronograma de Pagos suscritos por **EL CLIENTE** respecto de este crédito, constituyen parte integrante de este contrato.
- 16.2 **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 de **EL 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.
- 16.3 **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.
- 16.4 **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 de domicilio 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.

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.