

Cláusula Adicional:

Conste por la presente cláusula adicional una de PRESTAMO HIPOTECARIO que celebran de una parte el Banco Interamericano de Finanzas, con Registro Único de Contribuyente N° \_\_\_\_\_, señalando domicilio para cualquier acto o efecto que se derive del presente contrato en \_\_\_\_\_, Distrito de \_\_\_\_\_, Provincia y Departamento de Lima, que actúa debidamente representado por \_\_\_\_\_, identificado con DNI N° \_\_\_\_\_, según poder inscrito en \_\_\_\_\_, y por \_\_\_\_\_, identificada con DNI N° \_\_\_\_\_, según poder inscrito en \_\_\_\_\_, a quien en adelante se denominará EL BANCO; y de la otra parte \_\_\_\_\_, identificado con DNI N° \_\_\_\_\_, casado con \_\_\_\_\_, identificada con DNI N° \_\_\_\_\_, con domicilio para efectos de este contrato en \_\_\_\_\_, Distrito de \_\_\_\_\_, Provincia y Departamento \_\_\_\_\_, a quien en adelante se le denominará EL CLIENTE, en los términos y condiciones siguientes:

## **PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO**

Mediante el presente contrato y de acuerdo a la disponibilidad de recursos, EL BANCO otorga a solicitud de EL CLIENTE un préstamo dinerario con la finalidad exclusiva de financiar la adquisición de el(los) siguiente(s) inmueble(s):

\_\_\_\_\_, Distrito de \_\_\_\_\_, Provincia y Departamento de \_\_\_\_\_, inscrito en \_\_\_\_\_.

Estacionamiento N° \_\_\_\_\_ del sótano del edificio \_\_\_\_\_, Distrito de \_\_\_\_\_, Provincia y Departamento de \_\_\_\_\_.

Para tales efectos EL CLIENTE otorga como garantía del mencionado préstamo, dicho(s) bien(es) inmueble(s) que se describe(n) en el Anexo de este contrato, que forma parte integrante del presente documento, el(los) mismo(s) que será(n) utilizado(s) y destinado(s) por EL CLIENTE como vivienda; inmueble(s) que es(son) hipotecado(s) a favor de EL BANCO. El desembolso de dichas facilidades y los desembolsos que pudieran efectuarse en el futuro estarán sujetos a que EL BANCO determine que toda la información y documentación sobre EL CLIENTE y la garantía se encuentren a satisfacción de EL BANCO y/o a su criterio, no hayan variado las condiciones del mercado ni en general los elementos que le sirvieron de juicio a EL BANCO para la aprobación del crédito.

## **SEGUNDA: DE LAS CONDICIONES DEL PRESTAMO**

El préstamo que se otorga y que será desembolsado a la firma de la escritura pública que esta minuta origine, se sujetará a los términos y condiciones del presente instrumento y además a los términos y condiciones especiales que se especifican en el Anexo y en la Hoja Resumen que forman parte del presente contrato.

EL BANCO le otorga a EL CLIENTE, una tasa de interés preferencial para su crédito hipotecario en virtud de que este último mantendrá en EL BANCO por lo menos otros dos productos tales como Tarjeta de Crédito, Ahorros, cuenta corriente, depósitos a plazo, o la afiliación al cargo en cuenta para el pago de cualquiera de los servicios de luz, agua, teléfono, clubes, colegios, celular u otros de recurrencia mensual.

Queda establecido que EL CLIENTE tiene derecho a realizar pre pagos de las cuotas de su cargo, de acuerdo a los términos señalados en las condiciones especiales que constan en el Anexo del presente contrato.

## **TERCERA: DEL PAGO DEL PRESTAMO**

EL CLIENTE asume la obligación de pagar el presente préstamo, sus intereses y comisiones en la misma moneda convenida, y se obliga a efectuar el reembolso o pago del citado préstamo, indistintamente, a través de su cuenta corriente ordinaria, o de su cuenta de ahorros, o de su cuenta de depósito, en las que EL BANCO queda facultado a debitar, o mediante cargos en una cuenta corriente especial de registro que en todo caso y, de ser necesario, faculta a EL BANCO a abrir a su nombre. Cuando por causas no imputables a las partes sea imposible el reembolso del préstamo por alguna de las modalidades antes indicadas, EL BANCO podrá disponer otra forma de pago, informando EL CLIENTE sobre la nueva modalidad a emplearse.

Para estos efectos, EL CLIENTE mantendrá o entregará a EL BANCO, con la anticipación suficiente a la respectiva fecha de vencimiento de cada una de las cuotas, los fondos necesarios para atender íntegramente sus pagos, para lo cual y sin perjuicio de lo anterior, le autoriza desde ahora a poder cargar sus importes en cualquiera de los depósitos y/o cuentas que mantenga en EL BANCO. En caso de no cancelar las cuotas en el día de su vencimiento, EL CLIENTE se obliga a pagar el importe de ellas, más los intereses compensatorios y moratorios a las tasas máximas que para la presente operación crediticia tenga vigente EL BANCO en su Tarifario. Estos intereses se devengarán desde el día siguiente a la fecha de vencimiento de la obligación, inclusive hasta el día de su pago total efectivo, más los tributos, comisiones, gastos notariales y judiciales, si los hubiere. El detalle de los intereses, comisiones, gastos y tributos se detalla en la Hoja Resumen Adjunta.

Sin perjuicio de ello, y en uso de la facultad reconocida por el numeral 11 del artículo 132° de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N° 26702, en adelante la Ley General, EL BANCO podrá, en cualquier momento, aplicar al pago de lo adeudado por principal, intereses, comisiones, gastos, costos de los seguros, tributos y a cualquier otro concepto aplicable y exigible, cualquier fondo de EL CLIENTE existente en cuentas de cualquier naturaleza, que en moneda extranjera o nacional mantenga en EL BANCO o, cualquier otra cuenta, fondo, depósito, valor o bien que tenga en su poder y esté destinado a ser acreditado, abonado o entregado al CLIENTE.

EL CLIENTE presta su consentimiento para que en caso sus obligaciones no hayan sido canceladas oportunamente o si EL BANCO lo estima conveniente, compense los saldos de las distintas cuentas que EL CLIENTE mantenga en EL BANCO y centralice en una sola cuenta corriente en moneda nacional o extranjera los saldos acreedores o deudores que éste pudiera tener, autorizando a EL BANCO a efectuar la conversión de moneda según la cotización vigente en sus oficinas. El saldo acreedor o deudor resultante como consecuencia de esta centralización y compensación será el saldo definitivo a favor o a cargo de EL CLIENTE. Las partes acuerdan de manera expresa que la centralización de saldos y/o cuentas arriba indicada, o el pase del crédito otorgado a las cuentas corrientes de EL CLIENTE, no constituyen novación.

EL BANCO no asumirá responsabilidad por la diferencia de cambio que resulte de la adquisición de la moneda de pago destinada a la amortización o cancelación de las obligaciones que mantenga EL CLIENTE frente a EL BANCO, cualquiera que sea la oportunidad en que se efectúe la operación de cambio.

La imputación de las sumas que entregue EL CLIENTE a EL BANCO o cualquier otra que se obtuviese para el pago del crédito, salvo el caso de pre-pagos parciales o cancelación anticipada, se destinarán, en primer término, a cancelar los montos correspondientes a los gastos y comisiones; luego de ello, los intereses moratorios y compensatorios devengados y finalmente, a la amortización del principal del crédito.

#### **CUARTA: DE LA MORA AUTOMÁTICA**

Las partes acuerdan que, en caso EL CLIENTE no cumpla con pagar por lo menos una cuota en la fecha pactada, EL CLIENTE incurrirá en mora automática, de conformidad con lo previsto por el inciso 1 del Artículo 1333° del Código Civil, sin necesidad de requerimiento o intimación alguna por parte de EL BANCO. La terminación o preclusión de los plazos del préstamo y/o resolución del contrato por causa de la mora incurrida, será comunicada a EL CLIENTE por escrito.

#### **QUINTA: DE LA HIPOTECA**

En garantía del préstamo señalado en las cláusulas anteriores, incluidos los intereses compensatorios y moratorios, comisiones, gastos, tributos, primas de seguros pagadas por EL BANCO y los costos y costas de cualquier procedimiento judicial a que hubiere lugar, así como todas las deudas y obligaciones directas e indirectas, principales o accesorias, existentes y futuras a cargo de EL CLIENTE frente a EL BANCO, EL CLIENTE constituye a favor de EL BANCO Primera y Preferencial Hipoteca sobre el(los) inmueble(s) de su propiedad que se describe(n) en el Anexo del presente contrato, hasta por el monto que allí se señala.

Los datos de el(los) inmueble(s) hipotecado(s) y su valor de realización según tasación por perito inscrito en la REPEV de la Superintendencia de Banca y Seguros, para fines de ejecución, se encuentran establecidos en el citado Anexo de este contrato.

#### **SEXTA: DECLARACIONES ADICIONALES DEL CLIENTE**

EL CLIENTE declara adicionalmente a EL BANCO:

- 6.1. Que durante la vigencia del presente contrato se compromete a no vender, transferir, realizar cualquier acto de disposición o gravar bajo cualquier título sea en forma onerosa o gratuita el inmueble que hipoteca, sin previa comunicación a EL BANCO. Asimismo, se compromete a requerir la conformidad previa, expresa y por escrito de EL BANCO para ceder el uso o posesión de dicho(s) inmueble(s), mediante arrendamiento o bajo cualquier otra modalidad o título, dejando constancia que la ejecución de la garantía hipotecaria que constituye sobre el(los) inmueble(s) referido(s), generará la automática resolución del contrato de cesión de uso o posesión, o arrendamiento que EL CLIENTE celebre con terceros.
- 6.2. Que reconoce que si realiza actos de disposición o constituye otros gravámenes sobre el(los) inmueble(s) afectado(s) en garantía hipotecaria con perjuicio de los derechos que le corresponden a EL BANCO como acreedor, ello constituirá causal de resolución del contrato y ejecución de la garantía.
- 6.3. Que la Hipoteca que por este acto constituye EL CLIENTE se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer a el(los) inmueble(s) hipotecado(s) y comprende todas las construcciones o edificaciones que pudieren existir sobre el(los) mismo(s), o bienes que pudieran en el futuro edificarse sobre el(los) inmueble(s) y en su caso el suelo, subsuelo y sobresuelo, aires, porcentaje sobre áreas y bienes comunes, comprendiendo además sus partes integrantes, accesorios, instalaciones, y en general, todo cuanto de hecho y por derecho le(s) corresponda o se incorpore, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el artículo 1101° del Código Civil.

Igualmente comprende los frutos y rentas que pudiera producir, los mismos que podrán ser recaudados directamente por EL BANCO, 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 General.

- 6.4. Que sobre el inmueble hipotecado no existe gravamen de ninguna especie ni medida judicial, ni extrajudicial alguna que limite su derecho de libre disposición, ni la facultad de constituir hipoteca, salvo la hipoteca sobre el terreno constituida por \_\_\_\_\_ a favor de EL BANCO, hasta por la suma de \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ y 00/100 Nuevos Soles), otorgada mediante Escritura Pública de fecha \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, ante Notario Público de Lima, Dr. Eduardo Laos de Lama, encontrándose inscrita en el Asiento D00007 de la Partida Electrónica N° 41610352 del Registro de Propiedad Inmueble de Lima, la misma que será levantada para que se constituya como primera y preferente la otorgada mediante el presente instrumento, quedando obligado, en todo caso, al saneamiento de ley en caso de evicción.

## **SETIMA: DE LOS SEGUROS**

- 7.1. Del seguro contra todo riesgo

Durante la vigencia del presente contrato, EL CLIENTE autoriza expresamente a EL BANCO para que contrate, por cuenta, costo y cargo de EL CLIENTE, un seguro para el inmueble otorgado en garantía, el cual cubrirá riesgos de incendio, huelgas, conmoción civil, daño malicioso, vandalismo, terrorismo, terremoto, inundaciones, rayo y demás riesgos naturales. La póliza a contratar será por el valor de la edificación y las obras complementarias del inmueble.

En caso de siniestro, la Compañía de Seguros indemnizará a EL BANCO en su calidad de beneficiario de la póliza.

En el caso que EL CLIENTE contratara directamente el seguro con alguna compañía de seguros domiciliada en el país, éste deberá contar con la aceptación del endoso de la póliza y las condiciones para la cobertura por parte de EL BANCO. EL CLIENTE se obliga a mantener su vigencia durante el plazo del contrato. En caso de incumplimiento de EL CLIENTE de la obligación que asume en la presente cláusula, EL BANCO queda facultado a contratar la póliza correspondiente cargando el importe de la prima en cualquiera de las cuentas y/o cronograma del crédito hipotecario de EL CLIENTE.

Es también pacto expreso entre las partes que si por cualquier causa el monto indemnizado por la compañía de seguros no cubriera el total del crédito otorgado pendiente de pago a EL BANCO por EL CLIENTE, incluyendo intereses, gastos,

tributos y comisiones, EL CLIENTE continuará obligado a cancelar el íntegro de las cuotas pendientes de pago, vencidas o no vencidas, a satisfacción de EL BANCO.

## 7.2 Del seguro de desgravamen y/o de vida

Durante la vigencia del presente contrato, EL CLIENTE autoriza expresamente a EL BANCO para que contrate, por cuenta, costo y cargo de EL CLIENTE, un seguro de desgravamen y/o de vida, siendo beneficiario de la póliza EL BANCO, quien en caso de fallecimiento de EL CLIENTE y/o de las personas aseguradas, cobrará directamente la indemnización que deba pagar la aseguradora para aplicarlo hasta donde alcance a la amortización y/o cancelación de lo adeudado.

EL CLIENTE ha suscrito, bajo juramento, una declaración de salud que es veraz, completa y exacta, por lo que señala que cumple con las condiciones de la póliza y los requisitos exigidos por ella y que a la firma de la escritura pública que esta minuta origine, EL CLIENTE estará también comprendido dentro de las condiciones y requisitos de la póliza, motivo por el cual este préstamo quedará en su caso, cubierto por el seguro de desgravamen y/o de vida.

La declaración a que se refiere el párrafo anterior ha sido efectuada por EL CLIENTE conociendo que en caso sean falsas, incompletas o inexactas las afirmaciones allí anotadas o en aquellos casos en que no se cumplan las condiciones y requisitos de la póliza que declara recibir y conocer en su integridad, EL CLIENTE perderá el derecho a la indemnización que deba pagar la aseguradora por el préstamo a que se refiere esta escritura, con los efectos consiguientes para EL CLIENTE y/o sus herederos, quienes asumirán el pago de lo adeudado a EL BANCO hasta el límite de la masa hereditaria, conforme a ley.

EL CLIENTE declara también que conoce y acepta que el seguro solamente pagará el saldo de la deuda al día de su fallecimiento, siendo de cargo de sus herederos los intereses, comisiones, capital, tributos y gastos del préstamo en mora y que no se hayan cancelado hasta dicha fecha, con el límite de la masa hereditaria.

En el caso que EL CLIENTE contratara directamente el seguro con alguna compañía de seguros domiciliada en el país, éste deberá contar con la aceptación del endoso y condiciones para la cobertura por parte de EL BANCO. EL CLIENTE se obliga a mantener su vigencia durante el plazo del contrato. En caso de incumplimiento de EL CLIENTE de la obligación que asume en la presente cláusula, EL BANCO queda facultado a contratar la póliza correspondiente cargando el importe de la prima en cualquiera de las cuentas y/o cronograma del crédito hipotecario de EL CLIENTE.

En caso EL BANCO no pudiera contratar el seguro, debido a que EL CLIENTE no califica para el mismo, EL CLIENTE declara conocer que EL BANCO podrá dar por terminado el presente contrato.

Es también pacto expreso entre las partes que si por cualquier causa el monto indemnizado por la compañía de seguros no cubriera el total del crédito otorgado pendiente de pago a EL BANCO por EL CLIENTE, incluyendo intereses, gastos, tributos y comisiones, EL CLIENTE y/o sus herederos continuarán obligados a cancelar el íntegro de las cuotas pendientes de pago, vencidas o no vencidas a satisfacción de EL BANCO.

## **OCTAVA: DEL TERMINO DEL CONTRATO**

EL BANCO podrá dar por terminado el presente contrato de préstamo, sin asumir por ello ninguna responsabilidad, dando por vencidos todos los plazos estipulados en el presente contrato y exigir el pago inmediato del íntegro de las cuotas y demás obligaciones pendientes de pago y proceder a la ejecución de la garantía hipotecaria y/u otras constituidas a favor de EL BANCO, de verificarse uno cualquiera de los siguientes hechos:

- 8.1. Si una cualesquiera de las declaraciones de EL CLIENTE, contempladas en la cláusula sexta del presente contrato resultaren falsas o incompletas o se determine la existencia de inexactitud o falsedad en el contenido de cualquiera de las declaraciones formuladas o de la documentación proporcionada por EL CLIENTE a EL BANCO durante el trámite de solicitud del crédito o con posterioridad a él.
- 8.2. Si a la fecha de la celebración de este contrato, resultara que EL CLIENTE padecía de enfermedad diagnosticada o de su conocimiento, preexistente o, en su caso, si la declaración de salud que formuló para el seguro no fuese cierta o

exacta y ello determine que haga imposible, o deje o pueda dejar sin efecto en cualquier momento el seguro de vida y/o desgravamen hipotecario contratado con la aseguradora.

- 8.3. Si EL BANCO no pudiera contratar el seguro de desgravamen y/o de vida, debido a que EL CLIENTE no califica para el mismo.
- 8.4. Si EL CLIENTE incumpliera alguno de los compromisos asumidos en la cláusula sexta de este contrato.
- 8.5. Si a los sesenta (60) días calendario de producida la independización de los bienes inmuebles materia de la presente escritura pública o en un plazo máximo de ciento ochenta (180) días útiles de otorgada la presente escritura pública, lo que ocurra primero, no se hubiere formalizado la inscripción registral de la hipoteca que por este acto se constituye, por causas imputables o no a EL CLIENTE.
- 8.6. Si EL CLIENTE dejara de pagar dos o más cuotas o armadas del préstamo según el cronograma de pagos acordado, sea en forma alternada o consecutiva o si incumpliera cualquiera de sus obligaciones con EL BANCO estipuladas en este contrato, en especial las de pago.
- 8.7. Si el valor del bien hipotecado, según tasación que EL BANCO, por cuenta y costo de EL CLIENTE, mande practicar, disminuyera por cualquier causa a un monto inferior en más del 10% del valor de sus obligaciones por vencer y dicha disminución afectara la relación deuda/garantía establecida al momento de la concesión del préstamo, salvo que mejore o amplíe la garantía a entera satisfacción de EL BANCO, o que reduzca su obligación u obligaciones en la proporción y dentro del plazo que EL BANCO le señale.
- 8.8. Si el inmueble hipotecado resultara afectado con otros gravámenes en favor de terceros acreedores.
- 8.9. Si EL CLIENTE es declarado insolvente o en quiebra, o ingresara en cualquier forma a un proceso de insolvencia o concursal.
- 8.10. Si EL CLIENTE empleara total o parcialmente el préstamo en objeto distinto al concedido.
- 8.11. Si EL CLIENTE efectuara cualquier acto de disposición patrimonial que a criterio de EL BANCO pudiese afectar en forma negativa su capacidad de pago o su solvencia o, en general, en el caso que a juicio de EL BANCO la situación económica o financiera de EL CLIENTE causara fundados temores respecto a la recuperación del crédito, como puede ser recibir calificación como dudoso o pérdida en el sistema financiero, o si se le hubiera cerrado alguna cuenta corriente por girar contra ella sin la correspondiente provisión de fondos, sea en EL BANCO o en otra empresa del sistema financiero.
- 8.12. Si EL CLIENTE no permitiera u obstaculizara a EL BANCO o a quienes éste designe, la inspección de alguno de los bienes dados en garantía.
- 8.13. Si la propiedad de EL CLIENTE respecto al bien dado en garantía fuera discutida judicial o extrajudicialmente.
- 8.14. Si se destinara el bien otorgado en garantía a un uso distinto del de vivienda.
- 8.15. Si EL CLIENTE mantiene obligaciones vencidas pendientes de pago o cumplimiento a favor de EL BANCO.

De conformidad con el artículo 1430° del Código Civil, la resolución del contrato de préstamo operará de pleno derecho, siendo suficiente que EL BANCO notifique a EL CLIENTE de su decisión por escrito, sin ninguna otra formalidad distinta, manteniéndose subsistente la hipoteca en garantía de la obligación de pago inmediato de cargo de EL CLIENTE, procediendo sin más trámite EL BANCO a cobrar su acreencia, conformada por el saldo insoluto del préstamo más los intereses compensatorios y moratorios, comisiones y otros que se hubieran devengado, suma total liquidada que EL CLIENTE se obliga a pagar inmediatamente, ejecutándose en caso contrario las garantías que correspondan y, en especial, la hipoteca que por este acto se constituye en la forma prevista por el Código Procesal Civil.

Se deja expresa constancia que la resolución del contrato de préstamo por incumplimiento de las obligaciones que EL CLIENTE asume, no conlleva la extinción de la hipoteca que se constituye ni de ninguna otra garantía que respalde el préstamo, pues en todo caso de resolución o de terminación del contrato de préstamo dichas garantías se mantendrán plenamente vigentes, encontrándose precisamente en tales casos EL BANCO facultado a ejecutar el(los) inmueble(s) gravado(s) y/u otras garantías constituidas en su favor, para aplicar el producto de dichas ejecuciones al pago de su acreencia.

## **NOVENA: VALORIZACION PARA EFECTOS DE EJECUCION DE LA GARANTIA**

Para el caso de ejecución del inmueble hipotecado por este acto que se describe en la cláusula primera y en el Anexo del presente contrato, ambas partes han convenido en valorizar el mismo en la suma señalada en el anotado Anexo, acordándose que este valor aprobado de común acuerdo no requerirá ser actualizado ni hacerse nueva tasación del inmueble para los fines de su ejecución, salvo que EL BANCO lo estime así por conveniente. Las dos terceras partes de esta valorización servirán de base para la subasta, haciéndose las rebajas de Ley por falta de postores, conforme a las normas procesales aplicables.

EL BANCO queda además facultado para disponer inspecciones y tasaciones periódicas del inmueble hipotecado durante la vigencia de este contrato, siendo de cargo de EL CLIENTE el costo de las mismas, el cual autoriza debitar en sus cuentas. Asimismo, EL CLIENTE asume la obligación de facilitar el libre acceso a los inmuebles de los inspectores y tasadores que designe EL BANCO.

## **DECIMA: DE LA CESION DE DERECHOS DE EL BANCO**

EL CLIENTE reconoce y acepta que EL BANCO podrá ceder sus derechos derivados del presente contrato, ya sea mediante una cesión de derechos o cesión de posición contractual o mediante la constitución de patrimonio autónomo para efectos de su titulación o mecanismos similares, o venta de cartera, o emisión de instrumentos o bonos hipotecarios y/o cualquier otra forma permitida por la ley, a lo que EL CLIENTE presta desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso e irrevocable a dichas cesiones y transferencias, incluyendo las correspondientes a las garantías que pudiere haber constituido a favor de EL BANCO en respaldo de sus obligaciones, siendo para ello suficiente que EL BANCO le comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos.

## **DECIMO PRIMERA: DE LOS TRIBUTOS Y GASTOS**

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

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

## **DECIMO SEGUNDA: INTERVENCION DEL CONYUGE**

De conformidad con los artículos 292° y 315° del Código Civil, interviene en este contrato el cónyuge de EL CLIENTE, \_\_\_\_\_, para declarar su expresa y plena aceptación, así como su conformidad a todos los términos de esta Escritura Pública, que involucra a la sociedad conyugal, asumiendo responsabilidad solidaria con su cónyuge.

## **DECIMO TERCERA: HOJA RESUMEN**

EL CLIENTE declara que forma parte del presente contrato la Hoja Resumen anexa, la cual muestra, entre otros, el detalle de las tasas de interés compensatoria y moratoria, las comisiones y los gastos que serán de cuenta de EL CLIENTE y resume algunas de las obligaciones contraídas por EL CLIENTE y/o por EL BANCO que sean relevantes para ambas partes. EL CLIENTE con su firma en el presente contrato, deja constancia que tiene cabal comprensión y conocimiento pleno de las condiciones establecidas en la Hoja Resumen, así como de las responsabilidades que se deriven de este contrato. Asimismo, el CLIENTE reconoce y acepta que la información consignada en la Hoja Resumen podrá ser variada por EL BANCO, previo aviso en la forma establecida en este contrato.

#### **DECIMO CUARTA: DIFUSION Y MODIFICACION DE LAS TARIFAS Y CONDICIONES CONTRACTUALES**

EL CLIENTE manifiesta que se ha informado a su satisfacción sobre los costos vinculados al presente contrato antes de contratar, por lo que la suscripción del presente contrato constituye una aceptación y conformidad sobre sus costos y condiciones. EL CLIENTE reconoce y acepta que la versión vigente de este contrato con las condiciones bajo las cuales se prestan los servicios, las tasas de interés, comisiones y gastos aplicables a ellos se exhiben y están a disposición de EL CLIENTE en las oficinas de EL BANCO y en la página Web [www.banbif.com.pe](http://www.banbif.com.pe).

La variación, restricción, supresión o modificación de cualquier naturaleza de los términos y condiciones de este contrato, de las tasas de interés, comisiones, gastos y cualquier otra estipulación, así como la modificación o supresión de los servicios brindados o la inclusión de nuevos que EL BANCO decida incorporar, serán previamente informados a EL CLIENTE mediante comunicación cursada a su domicilio o a su correo electrónico. En caso EL CLIENTE no se encontrara en su domicilio o no hubiese comunicado el cambio de los mismos o en caso la modificación se considere beneficiosa para EL CLIENTE, esta comunicación se entenderá efectuada con las respectivas publicaciones en las oficinas de EL BANCO y/o en la página Web [www.banbif.com.pe](http://www.banbif.com.pe). La ejecución de prestaciones, el pago de cuotas o la continuación del presente contrato de cualquier forma por parte de EL CLIENTE, aún cuando haya manifestado su disconformidad con las modificaciones introducidas, significará el consentimiento de EL CLIENTE para la continuación del contrato con las nuevas condiciones, sin requerir de aceptación escrita. En caso EL CLIENTE no aceptase tales modificaciones y deseara concluir este contrato, deberá señalar por escrito al EL BANCO tal disconformidad y voluntad de concluir el contrato, quedando desde entonces resuelto, siempre y cuando EL CLIENTE haya cumplido con cancelar previamente todos los pagos que sean de su cargo.

Las partes acuerdan que los medios de comunicación descritos en el párrafo anterior son los más idóneos para que EL CLIENTE esté en capacidad de tomar previo y adecuado conocimiento de las modificaciones antes mencionadas. Asimismo, estas modificaciones y la fecha o momento en que entrarán en vigencia serán comunicadas con una anticipación no menor de quince (15) días calendario en el caso de tasas de interés, comisiones y gastos y, de treinta (30) días, en el caso de otros aspectos comprendidos en el contrato, salvo que las modificaciones impliquen opciones o derechos que constituyan facilidades adicionales a las existentes o condiciones más favorables para EL CLIENTE y que no impliquen la pérdida ni la sustitución de condiciones previamente establecidas, en cuyo caso las nuevas condiciones serán aplicadas de manera inmediata. Las nuevas condiciones serán de cumplimiento obligatorio, sin necesidad que ambas partes suscriban o celebren un nuevo contrato.

EL CLIENTE autoriza a que luego de comunicada la modificación de tasas de interés, comisiones, gastos u otros aspectos comprendidos en el contrato, o luego de comunicada la supresión de los servicios brindados o la inclusión de nuevos servicios por EL BANCO, su silencio sea entendido como aceptación de la modificación, supresión o inclusión, según corresponda.

Las modificaciones que comunique EL BANCO en virtud a la presente cláusula pueden deberse a cambios en las condiciones en la economía nacional o internacional; el funcionamiento o tendencias de los mercados; la competencia; la adopción de políticas de gobierno o de Estado; impacto de las disposiciones legales sobre costos, características, definición o condiciones de los productos y servicios bancarios; inflación o deflación; devaluación o revaluación de la moneda; campañas promocionales; evaluación crediticia del cliente o de su empleador, de ser el caso; encarecimiento de los servicios prestados por terceros cuyos costos son trasladados a EL CLIENTE o de los costos de prestación de los productos y servicios ofrecidos por EL BANCO; crisis financiera; por hechos ajenos a la voluntad de las partes; conmoción social; desastres naturales; terrorismo; guerra; caso fortuito o fuerza mayor.

Las partes acuerdan que la presente cláusula se ajusta a lo dispuesto en el Código de Consumo, la Ley Complementaria a la Ley de Protección al Consumidor en materia de servicios financieros, aprobada mediante Ley 28587 y su Reglamento aprobado por Resolución SBS N° 1765-2005.

#### **DECIMO QUINTA: SEÑALAMIENTO DE DOMICILIO**

Las partes señalan como sus domicilios para cualquier acto, efecto, comunicación o notificación que se derive del presente contrato, el indicado en la introducción. Cualquier variación domiciliaria, para que sea oponible, deberá ser comunicada por escrito a la otra parte y surtirá efecto a los quince (15) días calendarios desde la fecha de recepción de la comunicación en tal sentido, siempre que el nuevo domicilio se encuentre ubicado dentro del radio urbano de la ciudad de Lima.

En el supuesto que EL CLIENTE hubiese señalado domicilios distintos a los indicados para efectos del presente contrato, EL BANCO podrá remitir las comunicaciones o notificaciones que sean necesarias a cualquiera de ellos.

## DECIMO SEXTA: ATENCION DE RECLAMOS

La Oficina de Protección al CLIENTE de EL BANCO responderá dentro del plazo de treinta (30) días calendarios de su recepción, los reclamos que le dirija EL CLIENTE, antes de recurrir a cualquier instancia, proceso o autoridad. Agotada esta vía, las distintas instancias ante las que posteriormente podrá recurrir EL CLIENTE para presentar reclamos y/o denuncias por las operaciones y servicios que realice son: el Defensor del Cliente Financiero, la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras de Fondos de Pensiones y el INDECOPI.

## DECIMO SETIMA: SOLUCION DE CONTROVERSIAS

Para todos los efectos de este contrato, las partes renuncian al fuero de sus domicilios y se someten a la jurisdicción y competencia de los jueces y tribunales del cercado de Lima.

Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de estilo, y sírvase pasar los partes al registro de Propiedad Inmueble de la Oficina Registral que se señala en el Anexo para la inscripción de la hipoteca que se constituye por este acto, cuidando previamente de cursar oficio a dicho Registro Público al momento de recibir la presente minuta, para los efectos del bloqueo de la partida registral del inmueble que se grava a favor de EL BANCO, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 176 de la Ley 26702.

Lima, \_\_\_\_\_

.....  
(Firma) EL CLIENTE

.....  
LA CONYUGE

.....  
EL BANCO

## ANEXO

### I.- ESTRUCTURA Y CONDICIONES DEL PRESTAMO HIPOTECARIO:

#### 1.1. MONTO DEL PRESTAMO APROBADO POR EL BANCO:

Hasta por S/. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_).

#### 1.2 PLAZO DEL PRESTAMO:

\_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) años, contados a partir de la fecha del desembolso del préstamo.

#### 1.3 INTERES COMPENSATORIO Y MORATORIO:

El préstamo otorgado a EL CLIENTE, devengará un interés compensatorio equivalente a:

1.3.1. La tasa efectiva anual de \_\_\_\_% (\_\_\_\_\_ por ciento) tasa efectiva anual en moneda nacional por los dos (2) primeros años, contados a partir de la fecha de desembolso del préstamo, tasa que permanecerá invariable durante este periodo. Para el cálculo de esta tasa anual se considerará el año de 360 días.

A partir del tercer año, la tasa efectiva anual será de \_\_\_\_% (\_\_\_\_\_ por ciento) tasa efectiva anual en moneda nacional, tasa de interés que podrá ser modificada por EL BANCO previo aviso, de la manera prevista en este contrato. Para el cálculo de esta tasa anual se considerará el año de 360 días.

Asimismo, EL BANCO otorga una reducción adicional de 0.25% sobre el valor nominal de la tasa de interés que corresponde a los dos primeros años del plazo del préstamo indicada en el numeral 1.3.1. del Anexo del presente contrato.

Para poder acceder a esta reducción adicional, EL CLIENTE deberá cumplir con mantener una tarjeta de crédito en EL BANCO con un consumo promedio mensual mínimo de S/. 300.00 (Trescientos y 00/100 Nuevos Soles) ó US\$ 100.00 (Cien y 00/100 Dólares Americanos) y mantener una cuenta de ahorros en EL BANCO con un saldo promedio mínimo de S/.1,500.00 (Un mil quinientos y 00/100 Nuevos Soles) ó US\$ 500.00 (Quinientos y 00/100 Dólares Americanos). Asimismo, deberá contar con y/o utilizar al menos uno (1) de los siguientes productos y/o servicios: cuenta de haberes con EL BANCO o cuenta CTS con EL BANCO o efectuar el pago mensual de al menos dos (2) servicios tales como luz, agua, telefonía fija, telefonía móvil, televisión por cable, seguros, clubes, colegios, entre otros, con cargo a su cuenta en EL BANCO o mediante la utilización de la Tarjeta de Débito de EL BANCO o mediante el pago a través de cajeros automáticos de EL BANCO o mediante el pago a través de la página web de EL BANCO – Sistema de Banca por Internet.

EL BANCO controlará trimestralmente el cumplimiento de estas condiciones por parte de EL CLIENTE. En caso EL CLIENTE no mantenga estas condiciones, EL CLIENTE dejará de gozar de la reducción adicional de la tasa indicada en la presente cláusula. Cabe señalar que una vez perdida la reducción adicional de la tasa de interés por el incumplimiento de las condiciones establecidas en la presente cláusula, esta reducción adicional no podrá ser recuperada.

1.3.2. La tasa de interés moratorio, que se aplicará en forma adicional al interés compensatorio en los casos de mora y en forma inmediata desde el día siguiente al incumplimiento incurrido, será la tasa máxima que EL BANCO tenga establecido para sus operaciones en mora.

#### 1.4 CUOTA MENSUAL:

Las cuotas pendientes de reembolso se detallan en el cronograma incluido en la Hoja Resumen. El pago de los conceptos incluidos en el cronograma quedará también garantizado con la garantía que se constituya.

## 1.5. Otras Condiciones Especiales del Préstamo:

### 1.5.1 EMISION DE TITULOS VALORES

De conformidad con el artículo 10 de la Ley de Títulos Valores, EL CLIENTE suscribe y entrega a EL BANCO un pagaré incompleto representativo de la obligación que mantiene a su cargo como consecuencia del crédito otorgado a su favor con cláusula especial de liberación de protesto, a la orden de EL BANCO sin señalar monto a fin que, de producirse cualquiera de los supuestos señalados en la cláusula octava del presente contrato, proceda EL BANCO con la irrevocable autorización de EL CLIENTE a completarlo con el monto adeudado resultante, previa liquidación de intereses a las tasas vigentes, comisiones y gastos, consignando el vencimiento a la vista o a fecha fija a criterio de EL BANCO sin necesidad de comunicación previa a EL CLIENTE. Este pagaré desde su vencimiento y hasta su cancelación devengará los intereses compensatorios y moratorios que EL BANCO tenga vigente en su tarifario en dicha oportunidad. EL CLIENTE declara recibir copia de dicho pagaré y autoriza a EL BANCO su libre negociación.

En tal sentido, las partes dejan claramente establecido que, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1279 del Código Civil, la emisión del referido título valor no constituirá novación o sustitución de las obligaciones causales creadas. Asimismo, deja establecido que la renovación del título valor, o cualquier otro cambio accesorio de la obligación que se pudiese efectuar, tampoco constituirá novación del préstamo.

### 1.5.2 FACULTAD DE PAGO ANTICIPADO DE EL CREDITO

Las partes convienen que EL CLIENTE podrá efectuar pagos anticipados, cancelaciones del préstamo, sin penalidad alguna. Asimismo, EL CLIENTE faculta a EL BANCO para que a su criterio, proceda a aplicar los saldos acreedores de las cuentas y/o fondos, valores u otros bienes que EL CLIENTE mantenga en EL BANCO, al pago anticipado parcial o total de sus obligaciones.

Si cualquiera de las partes hace uso de la presente disposición, deberá comunicar a la otra parte sobre el pago anticipado efectuado en forma inmediata posterior a su realización.

### 1.5.3 INSTRUCCIONES DE DESEMBOLSO

Las partes convienen que con cargo al desembolso del presente crédito se proceda a abonar en la cuenta garantía en moneda nacional N° \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_, hasta por la suma de S/. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ Nuevos Soles).

## II. REFERENCIAS SOBRE EL BIEN Y LA HIPOTECA QUE SE CONSTITUYE:

### 2.1. Ubicación de los Inmuebles:

\_\_\_\_\_, Distrito de \_\_\_\_\_, Provincia y Departamento de \_\_\_\_\_, inscrito en \_\_\_\_\_.

Estacionamiento N° \_\_\_\_ del sótano del edificio construido sobre \_\_\_\_\_, Distrito de \_\_\_\_\_, Provincia y Departamento de \_\_\_\_\_, inscrito en \_\_\_\_\_.

2.2. El dominio de EL CLIENTE sobre los bienes materia de hipoteca, consta en la minuta de compraventa de fecha \_\_\_\_\_.

Las partes declaran que los inmuebles otorgados en garantía a EL BANCO son financiados por EL BANCO, de acuerdo a las especificaciones y características señaladas en la minuta de compraventa de fecha \_\_\_\_\_; sirviendo a las necesidades propias de EL CLIENTE y no a las de EL BANCO.

Cualquier discrepancia que pudiera surgir con relación a las características y calidad técnica de los inmuebles, de las áreas comunes y del equipamiento, eventuales vicios o deficiencias, forma, plazo u oportunidad de entrega, así como cualquier exigencia, conflicto o discrepancia relacionados con la celebración y/o ejecución del contrato de compraventa, con los términos y condiciones ahí pactados o con la entrega de los inmuebles, serán resueltos total y exclusivamente entre EL CLIENTE y el vendedor, quienes se deben el cumplimiento de las prestaciones pactadas en el contrato de compraventa, quedando en claro que cualquier responsabilidad de EL BANCO se circunscribe tan sólo a lo pactado en la presente cláusula adicional de PRESTAMO HIPOTECARIO.

EL CLIENTE expresa su pleno consentimiento y conformidad con los términos y condiciones para la entrega los inmuebles, así como con la descripción de los mismos.

### 2.3. Monto de la Hipoteca:

El gravamen hipotecario que se constituye es hasta por la suma de **S/.** \_\_\_\_\_ (**Nuevos Soles**).

2.4. Las partes convienen en adoptar como valorización comercial actualizada del bien gravado, la suma de **S/.** \_\_\_\_\_ (**Nuevos Soles**), tomando como referencia la tasación efectuada por el ingeniero \_\_\_\_\_, de fecha \_\_\_\_\_, la misma que también contiene las especificaciones técnicas de los bienes gravados, cuya conformidad ratifican las partes. Las dos terceras partes de esta valorización servirán de base para el primer remate en caso de ejecución.

Lima, \_\_\_\_\_

.....  
(Firma) EL CLIENTE

.....  
LA CONYUGE

.....  
EL BANCO