

Cláusula Adicional:

Conste por la presente cláusula adicional una de PRESTAMO HIPOTECARIO NUEVO MI VIVIENDA que celebran de una parte el Banco Interamericano de Finanzas, con Registro Único de Contribuyente N° 20101036813, señalando domicilio para cualquier acto o efecto que se derive del presente contrato en Av. Ricardo Rivera Navarrete N° 600, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima, que actúa debidamente representado por _____, identificado con DNI N° _____, según poder inscrito en el Asiento C-00058 de la Partida Electrónica N° 11026203 de los Registros de Personas Jurídicas de Lima, y por _____, identificada con DNI N° _____, según poder inscrito en el Asiento C-00058 de la Partida Electrónica N° 11026203 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, a quien en adelante se denominará EL BANCO; y de la otra parte _____, identificado con DNI N° _____, de estado civil casado con _____, identificada con DNI N° _____, con domicilio para efectos de este contrato en el _____, Distrito de _____, Provincia y Departamento de _____, 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 la Partida Electrónica N° _____ del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

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 parten 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 HIPOTECARIO NUEVO MI VIVIENDA

EL CLIENTE declara conocer que EL BANCO, 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 denominada NUEVO MIVIVIENDA.

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

EL BANCO no estará obligado a otorgar el préstamo hipotecario a EL CLIENTE, en el caso que COFIDE no proporcione a EL BANCO, aún cuando éste haya aprobado crediticiamente el préstamo a EL CLIENTE, los fondos necesarios para que éste pueda otorgar el préstamo al amparo del Fondo Mivivienda S.A., por lo que la vigencia del presente contrato quedará condicionada suspensivamente hasta que EL BANCO reciba de COFIDE, los fondos para el desembolso del préstamo a favor de EL CLIENTE de conformidad al Contrato de Canalización de Recursos del Fondo Mivivienda S.A.

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 de Crédito del Fondo MIVIVIENDA y las demás disposiciones legales que regulan el Programa MIVIVIENDA.

El desembolso del préstamo se realizará sólo si el Fondo Mivivienda S.A. aprueba el otorgamiento del presente préstamo, mediante confirmación escrita dirigida a EL BANCO y entrega los fondos suficientes a EL BANCO con cargo a su línea de crédito, para que pueda efectuar el desembolso a favor de EL CLIENTE.

EL BANCO se reserva el derecho a suspender el desembolso del crédito hipotecario si, por algún motivo, varían de modo adverso las condiciones del mercado financiero y/o las condiciones políticas, económicas y/o legales locales y/o la situación

financiera, nivel de endeudamiento o calidad crediticia de EL CLIENTE y/o las disposiciones sobre el Programa MIVIVIENDA y/o en general las circunstancias bajo las cuales fue aprobado el presente crédito hipotecario, bastando para formalizar dicha suspensión una comunicación escrita remitida a EL CLIENTE. El ejercicio de este derecho por parte de EL BANCO y, de ser el caso, la decisión posterior de no efectuar el desembolso del crédito, no generarán para EL CLIENTE derecho a reclamar suma alguna en su favor por ningún concepto ni el pago de indemnización o penalidad alguna por parte de EL BANCO.

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 la Hoja Resumen que forman parte del presente contrato.

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 se obliga a devolver a EL BANCO: (i) el crédito concedido, (ii) los intereses compensatorios que correspondan, así como los moratorios de ser el caso y (iii) las comisiones y los gastos a que tuviera lugar, en la oportunidad, forma y monto establecidos por EL BANCO en el presente contrato de préstamo hipotecario, así como en la Hoja Resumen y los Cronogramas de Pago que forman parte del mismo, documentos cuya recepción y contenido EL CLIENTE declara conocer y aceptar.

EL CLIENTE está obligado a efectuar el pago oportuno de todas las cuotas descritas en los Cronogramas de Pago y demás conceptos a su cargo en las oficinas de EL BANCO.

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 lo anteriormente expuesto, EL CLIENTE, EL BANCO podrá disponer otra forma de pago, informando EL CLIENTE sobre la nueva modalidad a emplearse.

Asimismo, 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 a EL 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.

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.

CUARTA: PREMIO AL BUEN PAGADOR

EL CLIENTE declara conocer que a la fecha en que se efectúe el desembolso del crédito éste registrará un plazo igual o mayor a diez (10) años y que el importe se dividirá en dos tramos:

- a) Tramo No Concesional: Tramo que resulta de deducir la suma de S/.12,500.00 (Doce mil quinientos y 00/100 Nuevos Soles) del monto total a financiar del préstamo hipotecario, el cual tendrá periodicidad mensual.
- b) Tramo Concesional: Tramo equivalente a S/.12,500.00 (Doce mil quinientos y 00/100 Nuevos Soles), con cuotas de periodicidad semestral.

De conformidad con el Reglamento de Crédito del Fondo MIVIVIENDA, el "Premio al Buen Pagador" es el importe al que accede EL CLIENTE que haya cumplido con cancelar puntualmente todas las cuotas correspondientes al Tramo No Concesional. Este premio servirá para cancelar semestralmente el importe de la cuota a pagarse en dicho período, correspondiente al Tramo Concesional del Préstamo.

Para acceder a este premio será suficiente que EL CLIENTE cumpla con pagar puntualmente (antes o el día de pago) seis cuotas de su cronograma correspondiente al Tramo No Concesional, beneficiándose con la exoneración de pago de la cuota semestral del cronograma correspondiente al Tramo Concesional.

Si en un semestre EL CLIENTE pierde su condición de buen pagador, en el siguiente semestre las cuotas mensuales del Tramo No Concesional serán incrementadas por un monto equivalente a 1/6 de la cuota semestral del Tramo Concesional. Para efectos de acceder nuevamente al "Premio al Buen Pagador" EL CLIENTE deberá pagar puntualmente todas las cuotas incrementadas del semestre, incluidos los intereses, gastos y comisiones establecidos en la Hoja Resumen.

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, 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 DE EL CLIENTE

6.1. Sobre el Crédito Hipotecario Nuevo MIVIVIENDA:

EL CLIENTE declara con carácter de Declaración Jurada, que cumple con los requisitos exigidos por las normas que regulan el Fondo Mivivienda S.A, y las demás normas pertinentes, y en especial con lo siguiente:

- 6.1.1. Que él y su cónyuge e hijos menores de edad, no son propietarios de otra vivienda en cualquier ciudad del Perú;

- 6.1.2. Que no ha adquirido financiamiento con recursos del Fondo Nacional de Vivienda – FONAVI o de EL BANCO de Materiales - BANMAT por concepto de autoconstrucción de vivienda, adquisición de vivienda, reconstrucción de vivienda o destugurización, ni préstamos con recursos canalizados por el Fondo MIVIVIENDA y tampoco la asignación y desembolso previo del Bono Familiar Habitacional.
- 6.1.3. Que los recursos provenientes del desembolso de este préstamo, serán destinados para la adquisición de una vivienda en primera venta ó vivienda recuperada o que esté en proceso de ejecución de garantías por falta de pago de préstamo otorgados con recursos del Fondo Mivivienda S.A.;
- 6.1.4. Que la vivienda financiada con recursos del Fondo Mivivienda S.A. no ha sido transferida, bajo ninguna modalidad, a otras personas naturales.
- 6.1.5. Que el valor total de la vivienda a ser adquirida con el presente préstamo no es menor de 14 Unidades Impositivas Tributarias (UIT) ni excede de 50 de Unidades Impositivas Tributarias (UIT).

En caso de que cualesquiera de las declaraciones contenidas antes indicadas, resulten falsas o incompletas, o presente documentación adulterada o falsificada, EL BANCO podrá dar por resuelto este contrato

6.2. Sobre el inmueble a hipotecar

EL CLIENTE declara adicionalmente a EL BANCO:

- 6.2.1. Que durante la vigencia del presente contrato, en caso decida vender, transferir, realizar cualquier acto de disposición o gravar bajo cualquier título sea en forma onerosa o gratuita el inmueble que hipoteca, deberá comunicarlo previamente 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.
- 6.2.2. 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.
- 6.2.3. 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.

- 6.2.4. Que sobre los inmuebles hipotecados 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, quedando obligado en todo caso, al saneamiento de ley en caso de evicción.
- 6.2.5. Que se compromete a permitir que EL BANCO, así como los representantes del Fondo Mivivienda S.A. y de COFIDE, puedan indistintamente inspeccionar en cualquier momento la vivienda que adquirirán con el presente préstamo.

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 obligado 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 desgraven 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 el numeral 6.1 y/o 6.2. de este contrato.
- 8.5. Si a los sesenta (60) días calendario de otorgada la presente escritura pública, 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, Fondo Mivivienda S.A. y/o COFIDE o a quienes alguno de estos 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 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 la 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 deberá consultar el costo antes y cada vez que solicite cualquier producto o servicio. La realización de operaciones hará presumir que el CLIENTE se ha informado a su satisfacción sobre sus costos y condiciones. El CLIENTE reconoce y acepta que la versión vigente de este contrato con los términos y condiciones, así como las tasas de interés, comisiones y gastos aplicables a éste se exhiben y están a disposición del CLIENTE en las oficinas de EL BANCO y en la página Web (www.banbif.com.pe).

La variación, restricción, supresión o modificación de cualquier naturaleza de los términos y condiciones de este contrato, de sus tasas de interés, comisiones, gastos y demás estipulaciones, serán previamente informados al CLIENTE mediante comunicación cursada a su domicilio o a su correo electrónico y, la continuación de este contrato por parte de EL CLIENTE, significará su plena aceptación de los mismos, sin requerir de aceptación escrita. En caso EL CLIENTE no se encontrara en su domicilio o no hubiese comunicado el cambio del mismo, 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). Si el CLIENTE no aceptase tales modificaciones, se obliga a señalar a EL BANCO su disconformidad por escrito, quedando desde entonces resuelto este contrato, siempre y cuando el CLIENTE haya cumplido con cancelar previamente todos los pagos que sean de su cargo. La continuación en el pago de las cuotas, aún cuando se haya manifestado la disconformidad a las modificaciones introducidas, significará su total aceptación a ellas.

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 o publicadas en las oficinas de EL BANCO y en la página Web (www.banbif.com.pe) 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 no será necesaria la comunicación previa y las nuevas condiciones serán aplicadas de manera inmediata. Las nuevas condiciones serán de cumplimiento obligatorio, sin necesidad que ambas parten suscriban o celebren un nuevo contrato.

Adicionalmente, el CLIENTE se adhiere a las Cláusulas Generales de Contratación que EL BANCO formalice ante la autoridad pública competente.

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, de de

.....
(Firma) EL CLIENTE

.....
LA CONYUGE

.....
EL BANCO

ANEXO

I.- ESTRUCTURA Y CONDICIONES DEL PRESTAMO HIPOTECARIO NUEVO MI VIVIENDA:

1.1. MONTO DEL PRESTAMO APROBADO POR EL BANCO:

Hasta por S/. () y 00/100 Nuevos Soles).

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, 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.

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.

En caso EL CLIENTE realice prepagos sobre su préstamo MIVIVIENDA, no podrá acceder al Premio al Buen Pagador sobre cada importe prepagado, en forma proporcional al monto que representaba el Tramo Concesional sobre la deuda total al momento del desembolso. En caso EL CLIENTE prepague la totalidad del préstamo hipotecario antes del plazo pactado,

deberá cancelar el saldo de préstamo que registre a dicha fecha tanto en el Tramo Concesional como en el Tramo No Concesional.

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 emitir un cheque de gerencia a la orden de _____ hasta por un monto máximo de S/. _____ (_____ y 00/100 Nuevos Soles Americanos).

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 la Partida Electrónica N° _____ del Registro de Propiedad Inmueble de Lima.

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

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 _____ de _____, 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/. _____ .00 (_____ y 00/100 Nuevos Soles).

2.4. Las partes convienen en adoptar como valorización comercial actualizada del bien gravado, la suma de S/. _____ .00 (_____ y 00/100 Nuevos Soles), tomando como referencia la tasación efectuada por la ingeniero _____ de fecha _____ de _____, 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, _____ de _____ de _____

.....
(Firma) EL CLIENTE

.....
LA CONYUGE

.....
EL BANCO