

CONTRATO CRÉDITO HIPOTECARIO TECHO PROPIO

Aprobado según resolución SBS N° 00741-2022

Señor Notario:

Sírvase Ud. extender en su registro de Escrituras Pública, una de Crédito Hipotecario **TECHO PROPIO**, que otorgan, de una parte, EL BANCO, como otorgante del préstamo a favor de EL CLIENTE, ambos con generales de ley detalladas en el Anexo A, que debidamente suscrito, forma parte integrante del presente contrato. Las condiciones del crédito y de la garantía hipotecaria se señalan en las cláusulas siguientes:

PRIMERA: EL CLIENTE declara haber comprado el (los) bien (es) inmueble (s) (en lo sucesivo, se denominará/n simplemente y en singular EL BIEN), cuya descripción y referencias registrales se señalan en el Anexo A, el mismo que requiere de financiamiento para su adquisición con el crédito que EL BANCO les concede mediante este instrumento.

EL CLIENTE ha solicitado a EL BANCO un préstamo para que este último se lo otorgue con sujeción a la normatividad que regula sus actividades y a su disponibilidad de fondos, previa evaluación de la información básica y complementaria que hasta la fecha le ha proporcionado, la misma que tiene el carácter de declaración jurada.

Es importante señalar que las personas, citadas en el Anexo A del presente documento, como EL CLIENTE, serán solidariamente responsables por la totalidad de obligaciones que recoge este contrato.

SEGUNDA: En virtud del producto TECHO PROPIO, respecto a la Canalización de Recursos del FONDO MIVIVIENDA S.A. (en adelante, EL FONDO) y su Reglamento, celebrado entre EL BANCO y la Corporación Financiera de Desarrollo, (en adelante, COFIDE), la utilización de dichos recursos se derivarán entre otros para la adquisición de vivienda nueva, la construcción en sitio propio o mejoramiento de una vivienda, de acuerdo con lo señalado en el Reglamento de Crédito de Financiamiento Complementario Techo Propio y sus respectivas normas conexas sobre la materia y modificaciones. Es por ello, que EL CLIENTE reconoce que este Préstamo se sujetará a los términos y condiciones que se especifican en este contrato, así como la legislación vigente sobre el Programa Techo Propio, el Bono Familiar Habitacional (BFH) y en las demás disposiciones legales que regulan el referido Programa.

Dicho crédito será utilizado por EL CLIENTE en forma exclusiva para la adquisición de EL BIEN (Vivienda de Interés Social – VIS).

Las condiciones del préstamo se señalan en el Anexo A y Hoja Resumen.

Asimismo, las tasas, comisiones, gastos e interés moratorio o el concepto aplicable por pago tardío, según corresponda, de acuerdo con la normativa vigente, aplicables al crédito se detallan en la Hoja Resumen, la misma que es suscrita por EL CLIENTE en señal de conformidad a la firma del presente contrato origine. Un ejemplar de la Hoja Resumen que forma parte del contrato será entregado a EL CLIENTE.

La tasa de interés aplicable es de tipo fijo y según lo señalado en la Hoja Resumen.

Cabe precisar, que no se financia con los recursos de EL FONDO la adquisición de viviendas con cargas o gravámenes que afecten directamente a la unidad inmobiliaria, salvo las provenientes de servidumbre de acueducto, de electroducto, de luces, de

vistas y desagüe, así como de servidumbres de paso, ni la adquisición de terrenos y estacionamientos independizados solamente.

Si con posterioridad al desembolso del crédito con recursos de EL FONDO, se comprueba que la vivienda no es utilizada con fines de casa-habitación por el Grupo Familiar Beneficiario, el crédito otorgado a EL CLIENTE -a discreción y decisión unilateral de EL BANCO en razón a incumplimiento de contrato- podrá ser resuelto inmediatamente o en su defecto ajustarse a las condiciones de los créditos hipotecarios que EL BANCO ofrezca a dicha fecha, aplicando la tasa de costo efectiva anual más alta del tarifario vigente.

Para los casos de bienes terminados, el préstamo, una vez otorgado, podrá ser desembolsado, luego de haberse bloqueado registralmente la partida de EL BIEN y entregadas, debidamente endosadas, las pólizas de los seguros señaladas en la cláusula Sexta, salvo que EL BANCO proceda a su directa contratación conforme a la autorización recibida de parte de EL CLIENTE. Asimismo, las partes pactan que EL CLIENTE podrá solicitar a EL BANCO que el desembolso del préstamo se realice con la sola presentación del bloqueo registral, a lo cual EL BANCO se reserva el derecho en otorgarlo previa evaluación. Para los casos de bienes futuros, el desembolso del préstamo será contra la firma de la Escritura Pública que genere este contrato.

El cheque producto del desembolso podrá -en caso resulte necesario por la naturaleza de la operación de compra - venta pactada previamente por EL CLIENTE- efectuarse en moneda distinta en la que se efectuó el préstamo, al tipo de cambio aplicable por EL BANCO al momento del desembolso referido anteriormente, por lo que en caso de haber diferencia en el tipo de cambio de moneda a favor de EL CLIENTE, éste autoriza a EL BANCO a aplicarla directamente a la amortización del capital, reduciendo el valor cuota mensual y manteniendo el plazo del crédito y en el caso de ocurrir lo contrario; es decir, que se produzca una diferencia en contra, EL CLIENTE deberá asumirla directamente.

EL CLIENTE declara conocer que al momento del desembolso del préstamo se hizo acreedor al BFH que es un subsidio de EL FONDO, ayuda económica directa no reembolsable, ni transferible, que es otorgada por el Estado por única vez al Grupo Familiar Beneficiario (en adelante GFB), con criterio de utilidad pública y constituye un incentivo y complemento al de su ahorro y de su esfuerzo constructor. Ambas partes declaran que el monto correspondiente al BFH no forma parte de este préstamo, por lo que EL CLIENTE se obliga a destinarlo a cancelar el precio de la adquisición del BIEN materia de este contrato como complemento de la cuota inicial del BIEN adquirir.

EL CLIENTE reconoce que el BFH se rige por lo establecido en las normas legales sobre el Programa Techo Propio y sus respectivas modificaciones, por lo que la firma de EL CLIENTE a este contrato corresponde a su declaración de conocer las normas del referido Programa.

Adicionalmente, EL CLIENTE reconoce que el monto del BFH es determinado por el Estado tomando en consideración el valor de la VIS, así como los requisitos de su otorgamiento establecidos en las disposiciones legales vigentes sobre la materia, por lo que EL BANCO pone a disposición de EL CLIENTE toda la información del monto del BFH -como complemento de la cuota inicial- y el valor de la VIS actualizados en su página web de EL BANCO, ya que ambos valores pueden ser variados en el futuro por el Estado. Es por ello que EL CLIENTE reconoce y acepta que el valor de la VIS del BIEN adquirir por este contrato y el monto del BFH como complemento de la cuota inicial que le corresponde estarán indicados en su contrato de compraventa de EL BIEN que suscriba con el vendedor.

Para que, a EL CLIENTE le sea asignado el BFH será necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos establecidos en el Reglamento del Crédito del Financiamiento Complementario Techo Propio y sus modificaciones:

- a. Estar calificado como Grupo Familiar Elegible (GFE).
- b. Contar con el ahorro
- c. Contar con la calificación como sujeto de crédito, emitido por la institución Financiera Intermediaria, que otorgue el producto Techo Propio.
- d. Suscribir contrato de compraventa por EL BIEN (Vivienda de interés social – VIS) en un Proyecto.

EL CLIENTE declara con carácter de Declaración Jurada, que cumple con la presentación de los documentos que sustentan los requisitos establecidos en el Reglamento.

EL CLIENTE que adquiera un bien futuro, se le podrá otorgar un plazo de gracia de hasta 12 meses, de acuerdo con la solicitud que efectúe EL CLIENTE. Durante dicho período de gracia, EL CLIENTE no pagará a EL BANCO el capital principal, ni los intereses, sin embargo, EL CLIENTE tendrá la obligación de pagar los gastos correspondientes al seguro de desgravamen que correspondan ser asumidos durante dicho período. El Seguro de Todo Riesgo será exigible y obligatorio desde la fecha en que el BIEN tenga existencia y haya sido entregado al CLIENTE. Asimismo, EL CLIENTE deberá pagar las comisiones que pudieren corresponder en dicho período.

Los intereses generados durante el período de gracia señalado en el párrafo anterior se capitalizarán, incorporándose al saldo del préstamo otorgado en las mismas condiciones financieras del préstamo, los cuales serán pagados en forma prorrateada durante el plazo del crédito, de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1249° del Código Civil.

Asimismo, en el caso de que EL FONDO rechace el expediente, EL CLIENTE deberá asumir los gastos notariales y registrales en los que se pudiera haber incurrido hasta el momento de envío del expediente al Fondo.

Queda entendido que la intervención de EL BANCO en el financiamiento otorgado a EL CLIENTE, en los términos pactados en el presente contrato, no implica responsabilidad alguna por la construcción del inmueble.

TERCERA: El préstamo será pagado mediante cuotas y en la misma moneda en que se aprobó su concesión por EL BANCO; en las señaladas cuotas se incluirá la amortización del capital, intereses compensatorios, seguros -de ser el caso, tributos, gastos y comisiones correspondientes. Adicionalmente, en caso de incumplimiento de pago, EL CLIENTE deberá pagar a EL BANCO el interés moratorio o el concepto aplicable por pago tardío, según corresponda, de acuerdo con la normativa vigente; sin perjuicio del pago de los correspondientes intereses compensatorios que puedan generarse durante el periodo de incumplimiento de pago por parte de EL CLIENTE. Para mayor detalle del mismo, EL CLIENTE podrá revisar el documento de Fórmulas y Ejemplos publicados en la página web de EL BANCO www.pichincha.pe. El detalle de esta información se encuentra en la Hoja Resumen que es debidamente suscrita por EL CLIENTE a la firma del presente contrato.

Los montos de las cuotas, su periodicidad y fechas de pago; así como los conceptos que integran la cuota, la cantidad total a pagar y la Tasa de Costo Efectiva Anual (TCEA) constarán en el Cronograma de Pagos definitivo del préstamo, documento que será entregado a EL CLIENTE con posterioridad al desembolso del crédito. EL BANCO podrá realizar el desembolso del presente préstamo, en cualquier momento, a partir de la firma de presente contrato y la aprobación de EL FONDO, de la solicitud para el desembolso de fondos, enviada a dicha institución.

EL CLIENTE declara conocer, que el pago de la primera cuota del préstamo deberá ser realizado, a más tardar, a los (30) treinta días calendario, posteriores al desembolso. En caso el cliente haya solicitado periodo de gracia, éste se computará desde el desembolso, cuya primera cuota, deberá ser pagada, a los (30) treinta días siguientes, de transcurrido el periodo solicitado por EL CLIENTE.

EL BANCO podrá realizar el desembolso del crédito: i) a la cuenta del vendedor del inmueble que es materia de este crédito; o ii) mediante cheque de gerencia a nombre del vendedor, según corresponda, lo cual EL CLIENTE acepta expresamente.

EL CLIENTE podrá solicitar la remisión de información relacionada a sus pagos efectuados y pendientes conforme a su Cronograma de Pagos, la que será remitida – gratuitamente - a EL CLIENTE por correo electrónico indicado por éste a EL BANCO o cualquier otro medio electrónico que EL BANCO pueda poner a su disposición (como por ejemplo página web u otros).

Asimismo, EL CLIENTE podrá solicitar a EL BANCO, en cualquier momento durante la vigencia de este contrato, que se le remita su Estado de Cuenta en físico a su domicilio, lo cual estará sujeto al pago de una comisión por envío físico de Estado de Cuenta, según lo establecido en el Tarifario de EL BANCO, dicho pago será sumado al valor de las cuotas del préstamo, por lo que EL CLIENTE podrá solicitar a EL BANCO su nuevo Cronograma de Pagos en cualquier agencia de EL BANCO u otro canal que éste ponga a disposición de EL CLIENTE. La información solicitada será remitida en un plazo máximo de treinta (30) días posteriores al cierre del mes de solicitud y podrá ser remitida mensualmente si EL CLIENTE lo solicita.

EL CLIENTE declara expresamente que ha sido correcta y oportunamente instruido sobre las condiciones señaladas en la cláusula segunda y contenidas en la Hoja Resumen, en particular sobre la tasa de interés compensatorio y la Tasa de Costo Efectiva Anual (TCEA), comisiones y gastos, así como la tasa de interés moratorio o el concepto aplicable por pago tardío, según corresponda, de acuerdo con la normativa vigente y lo consignado en su Hoja Resumen.

EL CLIENTE declara conocer que EL BANCO podrá variar la tasa de interés fija, - en casos de (i) novación de la obligación según lo dispuesto en el Código Civil, (ii) cuando exista la efectiva negociación con el cliente, (ii) cuando la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, previo informe favorable del Banco Central de Reserva del Perú, lo autorice por circunstancia extraordinarias e imprevisibles que pongan en riesgo el Sistema Financiero, y/o (iv) cuando impliquen condiciones más favorables para los clientes-, así como las comisiones y gastos, siempre que previamente medie comunicación -realizada a través de medios directos indicadas en este contrato- dirigida a EL CLIENTE con una anticipación no menor de cuarenta y cinco (45) días calendario. No será necesaria la comunicación previa en el supuesto contenido en el literal (iv) anterior, supuesto en el que entrarán en vigencia de inmediato la referida modificación, siendo comunicada a EL CLIENTE en forma posterior mediante alguno de medios de comunicación establecidos en el presente contrato, sean a través de los medios directos o indirectos de comunicación. En los casos que las modificaciones impliquen cambios en el monto de las cuotas del crédito, en la tasa de interés, y/o en la TCEA se generará un nuevo cronograma de pagos que será enviado a EL CLIENTE y puesto a su disposición en las oficinas del Banco, en el que se destacará la TCEA del saldo remanente de la operación crediticia modificada.

EL CLIENTE declara conocer que, EL BANCO unilateralmente podrá efectuar modificaciones o variaciones a las condiciones establecidas en el presente contrato e incluso resolver el mismo, en caso surjan eventos que alteren las condiciones en las

que EL BANCO otorgó este crédito o en caso la calidad crediticia del cliente se vea modificada y/o alterada, salvo tasas de interés. En estos casos, EL CLIENTE podrá dar por concluida la relación contractual, esta resolución de contrato no exime a EL CLIENTE de su obligación de cancelar su deuda vigente.

Las modificaciones a cualquiera de las condiciones estipuladas, así como cualquier otro aspecto relacionado al presente contrato serán comunicadas a EL CLIENTE a través de cualquiera de los medios establecidos en la cláusula Vigésimo Segunda.

Si EL CLIENTE no aceptase las modificaciones o variaciones unilaterales efectuadas por EL BANCO, se obliga a señalar a EL BANCO su disconformidad por escrito, estando obligado EL CLIENTE a cancelar el íntegro del saldo que estuviere adeudando con relación al crédito materia del presente contrato. La negativa de EL CLIENTE a la incorporación de servicios que no se encuentren directamente relacionados al producto contratado, no implica la resolución del contrato.

EL CLIENTE se obliga a pagar puntualmente las cuotas del préstamo de conformidad con el Cronograma de Pagos mencionado anteriormente y, de ser el caso, a tener fondos suficientes en sus cuentas corrientes o de ahorros para efecto de que EL BANCO, el día del vencimiento de la respectiva cuota, pueda debitar automáticamente de cualquiera de sus cuentas los importes que estuviere adeudando a dicha fecha, derivados del presente crédito -de haber presentado a EL BANCO la respectiva solicitud de débito automático. Asimismo, y en caso de que EL CLIENTE registre cuotas vencidas derivadas del presente crédito, EL BANCO no requerirá de ninguna autorización del CLIENTE a efectos de ejercer su derecho a la compensación que le otorga la Ley General.

En caso EL CLIENTE incumpla en el pago puntual de sus cuotas, incurre en mora en forma automática, sin necesidad de requerimiento por parte de EL BANCO. Ante el supuesto de incumplimiento de pago puntual por parte de EL CLIENTE a favor de EL BANCO, éste podrá aplicarle la tasa de interés moratorio o el concepto aplicable por pago tardío, según corresponda, de acuerdo con la normativa vigente y lo estipulado en la Hoja Resumen, sin perjuicio del pago de los correspondientes intereses compensatorios que puedan generarse durante el periodo de incumplimiento de pago por parte de EL CLIENTE. Para mayor detalle del mismo, EL CLIENTE podrá revisar el documento de Fórmulas y Ejemplos publicados en la página web de EL BANCO www.pichincha.pe.

Por su parte, EL BANCO procederá a realizar el reporte correspondiente a la Central de Riesgo de la Superintendencia de Banca y Seguros (en adelante simplemente la Central de Riesgo) con la calificación que corresponda, de conformidad con el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones vigente.

Para la Adquisición de Vivienda Nueva de conformidad con lo establecido en el Reglamento Operativo para Acceder al Bono Familiar Habitacional para adquisición de vivienda nueva, aprobado por Resolución Ministerial N° 170-2017-VIVIENDA y sus modificaciones, el Cliente perderá el BFH en los siguientes supuestos:

Antes de la entrega física de la vivienda:

- a. Cuando se resuelva el contrato de compraventa.
- b. Si el FMV detecta que el GFB no cumplía con los requisitos y obligaciones del Programa.
- c. La comprobación de parte del FMV, de cualquier falsedad sobre la información proporcionada por el GFB, da lugar a la devolución del valor del BFH, imposibilitando una nueva postulación del GFB al BFH, sin perjuicio de las

acciones legales que correspondan. Adicionalmente no podrán acceder a ningún otro beneficio de vivienda otorgado por el Estado.

Después de la entrega física de la vivienda terminada:

- a. Cuando se compruebe que el GFB transfiere el inmueble, dentro del plazo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de la suscripción de la Escritura Pública de compraventa o adjudicación de la VIS correspondiente, con excepción de las garantías otorgadas que respalde el crédito otorgado como complemento al ahorro, o el financiamiento para ampliaciones de la vivienda.
- b. Cuando se compruebe cualquier falsedad en la información y/o documentación presentada por el GFB, quedando imposibilitado de postular al BFH, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan; y, adicionalmente no podrán acceder a ningún otro beneficio de vivienda otorgado por el Estado.
- c. De detectarse que la VIS no está destinada para el uso de vivienda.

Ante la pérdida del BFH como complemento de la cuota inicial que haya sido decretado por EL FONDO, EL CLIENTE expresa su conformidad y acepta conocer que, ante ese caso, EL CLIENTE deberá devolver a EL BANCO el íntegro del monto del BFH como complemento de la cuota inicial, así como sus respectivos intereses se hayan generado desde la entrega del BFH antes citado, con la finalidad de que EL BANCO proceda en devolverlos a EL FONDO, de conformidad con la legislación vigente sobre la materia. EL CLIENTE reconoce que EL BANCO podrá efectuar cualquier medio legal permitido por este contrato que le permita cobrarle dicha deuda generada por la devolución del BFH antes citado en caso de que EL CLIENTE no cumpla con devolverlos en las oportunidades que le sean requeridos por parte de EL BANCO al haber recibido instrucción de EL FONDO en dicho sentido, toda vez que el BFH es un subsidio o ayuda económica que ha sido otorgado a EL CLIENTE en virtud del Programa Techo Propio del cual es parte este préstamo.

CUARTA: Se deja expresa constancia que, en caso de presentarse cualquiera de las situaciones descritas en la cláusula Décimo Tercera del presente contrato, EL BANCO queda automáticamente facultado para dar por vencidos todos los plazos y cobrar el íntegro del saldo que estuviera adeudando con relación al crédito y el BFH como complemento de cuota inicial, así como los respectivos intereses que se hayan generado desde la entrega del BFH antes citado, solo en el caso que sea exigible por EL FONDO, conforme a la legislación de la materia. Para dicho efecto, EL CLIENTE en este acto suscribe y entrega a EL BANCO un Pagaré Incompleto emitido en la fecha del presente contrato, sin monto, tasa de interés compensatorio y moratorio o el concepto aplicable por pago tardío, según corresponda, de acuerdo con la normativa vigente, ni fecha de vencimiento, autorizando expresamente a EL BANCO para que, en caso de producirse la falta de pago y/o el incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones, lo complete consignando un importe igual al total del saldo deudor del préstamo otorgado, incluyendo intereses, seguros -de ser el caso-, tributos, gastos y comisiones, y todos los demás conceptos aplicables y exigibles, así como la tasa de interés compensatorio y la fecha de vencimiento que al efecto señale.

EL CLIENTE declara expresamente haber recibido de EL BANCO una copia del Pagaré incompleto mencionado en el párrafo anterior, sobre el cual renuncia expresamente a la inclusión de la cláusula que prohíba o limite su libre negociación.

Asimismo, EL CLIENTE declara conocer los mecanismos de protección que la Ley permite para la emisión y aceptación de los Pagarés Incompletos, específicamente los establecidos en la Ley de Títulos Valores vigente.

Sin perjuicio de lo anterior, EL BANCO en caso de producirse la falta de pago y/o el incumplimiento de cualquiera de las obligaciones, podrá practicar una liquidación de lo adeudado por el préstamo, incluyendo intereses, seguros -de ser el caso-, tributos, gastos y comisiones, y todos los demás conceptos aplicables e inherentes a la operación, la misma que tendrá mérito ejecutivo de conformidad con el numeral 7 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 26702.

No obstante, a lo establecido en párrafos anteriores con relación al Pagaré Incompleto, EL BANCO -de acuerdo con las evaluaciones crediticias que realice- se reserva el derecho de exonerar a EL CLIENTE de la suscripción y entrega del referido Pagaré en favor de EL BANCO.

QUINTA: EL CLIENTE deberá estar al día en sus pagos mensuales para poder realizar pagos anticipados o adelanto de cuotas en el crédito, por encima del monto de la cuota exigible en el período, sin ninguna condición o limitación, y sin la aplicación de gastos, comisiones o penalidades de ningún tipo.

El pago anticipado trae como consecuencia la aplicación al capital del crédito con la consiguiente reducción de los intereses, comisiones y gastos derivados, a la fecha en que se realice el pago.

El adelanto de cuotas trae como consecuencia la aplicación del monto pagado a las cuotas inmediatamente posteriores a la exigible en el período, sin que se produzca una reducción de los intereses, comisiones ni gastos derivados de las cláusulas contractuales.

Si EL CLIENTE realiza pagos por montos menores o iguales a dos cuotas (en la que se incluye la cuota exigible en el período), dicho pago será considerado como adelanto de cuotas, y EL BANCO aplicará el monto pagado en exceso sobre la cuota del período a las cuotas inmediatas siguientes no vencidas, sin perjuicio de que EL CLIENTE pueda requerir, antes o al momento de efectuar el pago, que dicho pago sea aplicado como pago anticipado.

Si EL CLIENTE realiza pagos por montos mayores a dos cuotas (en la que se incluye la cuota exigida en el período) dicho pago (en exceso a la cuota exigible en ese período) será considerado como pagos anticipados, reduciéndose en caso corresponda, los intereses, las comisiones y los gastos que pudieren corresponder a la fecha de pago.

Cuando EL CLIENTE realice pagos anticipados deberá indicar si desea la reducción del monto de las cuotas restantes, pero manteniendo el plazo original, o del número de cuotas con la consiguiente reducción de plazo del crédito, sin perjuicio de que EL CLIENTE pueda escoger que el pago sea aplicado como adelanto de cuota. En caso de que EL CLIENTE no haya realizado la elección correspondiente, a través de los mecanismos puestos a su disposición por EL BANCO para estos fines, dentro de los quince (15) días calendarios siguientes de realizado el pago, EL BANCO procederá a la reducción del número de cuotas.

En caso medie solicitud del CLIENTE para la entrega del respectivo cronograma de pagos, EL BANCO entregará a EL CLIENTE dicho documento en el plazo de siete (7) días calendarios de efectuada la solicitud, a menos que EL CLIENTE haya requerido a EL BANCO alguna reprogramación de su crédito.

SEXTA: Las partes acuerdan lo siguiente:

6.1 EL CLIENTE declara conocer que el seguro de desgravamen y el seguro todo riesgo - este último a partir de que el inmueble que se hipoteca tenga existencia real - son

considerados como una condición para la contratación de presente crédito, en tal sentido, EL CLIENTE se obliga a contratar, a satisfacción de EL BANCO y conforme a los términos que éste le indique, tales seguros, obligación que se hará extensiva respecto de otros riesgos que EL BANCO pudiera indicar adicionalmente- en una empresa de seguros de reconocido prestigio y hasta por sumas que cubran suficientemente la indicada garantía y el monto del crédito, respectivamente, ya sea a través de los seguros que le ofrece EL BANCO u otro que EL CLIENTE contrate con terceros, siempre que cumpla -a satisfacción de EL BANCO- con las condiciones previamente indicadas por éste, conforme a lo establecido en este contrato. La información sobre las coberturas mínimas de los seguros exigidas por EL BANCO se encuentra a disposición del CLIENTE en la página web www.financiero.pe

En caso de que EL CLIENTE decida contratar por su cuenta y costo tales seguros y no contratar los seguros que EL BANCO pueda comercializar, EL CLIENTE antes del desembolso del préstamo se obliga a entregar endosadas a favor de EL BANCO las respectivas pólizas de seguros detallados en el párrafo anterior -incluyendo un seguro de vida, siendo esta una opción alternativa al seguro de desgravamen- debidamente endosadas a su favor. En este supuesto de endosos de pólizas de seguros, EL CLIENTE reconoce que deberá presentar su solicitud de pólizas de seguros endosadas a EL BANCO para que éste lo evalúe en un plazo no mayor de veinte (20) días calendario contados desde la presentación de la referida solicitud, siempre y cuando se cuente con toda la documentación completa, para lo cual EL BANCO deberá comunicar a EL CLIENTE la aceptación o rechazo de su solicitud de póliza endosa a través de medios de comunicación directos pactados en este contrato. La información sobre condiciones para endosar pólizas de seguros y procedimiento a seguir se encuentra detallada en la página web de EL BANCO www.pichincha.pe. EL BANCO será el único beneficiario de los respectivos seguros hasta por el monto de las obligaciones garantizadas. Bajo este supuesto, EL CLIENTE asume la obligación de pagar puntualmente en forma adelantada la prima anual correspondiente a dicho seguro, y remitir a EL BANCO para su verificación, así como a efectuar las renovaciones correspondientes, remitiendo inmediatamente a EL BANCO copias de los comprobantes de pago debidamente cancelados y de las pólizas, así como los originales de los respectivos endosos a su favor. La información sobre las coberturas mínimas de los seguros exigidas por EL BANCO se encuentra a disposición del CLIENTE en la página web de EL BANCO.

A solicitud de EL BANCO y de acuerdo con el análisis del Valor Comercial del Inmueble producto de las tasaciones correspondientes y periódicas, los riesgos cubiertos por los señalados seguros podrán ser ampliados sin restricción alguna en su monto y/o cobertura del riesgo, en cuyo caso la prima adicional del seguro que se origine por dicho motivo será siempre de cargo de EL CLIENTE.

6.2 Asimismo, en caso de que EL CLIENTE opte por no contratar los seguros indicados en el numeral 6.1 anterior por su cuenta y costo, podrá hacerlo a través de la contratación de dichos seguros ofrecidos por EL BANCO, bajo las condiciones señaladas por éste, el costo de las primas mensuales de los seguros se incluirá en el monto de la cuota del crédito y será detallado en la Hoja Resumen y Cronograma de Pagos. En ese caso, EL BANCO renovará dichos seguros en las oportunidades que corresponda, siempre que EL CLIENTE se encuentre al día en el pago de su crédito.

En caso de que EL CLIENTE no cumpla con entregar las pólizas endosadas a favor de EL BANCO o no cumpla con mantenerlos vigentes, EL CLIENTE autoriza a EL BANCO a incluirlo en su póliza global a cuenta y costo de EL CLIENTE.

EL BANCO se encontrará facultado, más no obligado, a incluir a EL CLIENTE en su póliza global de los referidos seguros. En este caso, el monto de la prima mensual se

incluirá en las cuotas del crédito, proporcionándole un nuevo Cronograma de Pagos a EL CLIENTE. Se deja constancia que la no inclusión del CLIENTE en los seguros comercializados por EL BANCO no puede constituir en modo alguno un incumplimiento de EL BANCO a este Contrato, toda vez que la obligación de contratación de los seguros indicados en el numeral 6.1. de esta cláusula es obligación exclusiva y de único cargo de EL CLIENTE.

Las señaladas contrataciones de seguros indicados en el numeral 6.2. de esta cláusula se realizarán en la(s) empresa(s) de seguros que EL BANCO estime conveniente(s) y por sumas suficientes para cubrir la garantía y el monto del crédito, respectivamente, pólizas en las que EL BANCO aparecerá como único beneficiario de los respectivos seguros hasta por el monto de las obligaciones garantizadas.

EL BANCO se reserva el derecho, no sólo de contratar directamente los seguros, sino también y de la misma manera, de modificar los términos y condiciones de las respectivas pólizas -inclusive en lo referente a los deducibles, montos y coberturas-, pagar las primas -inclusive las adicionales que se pudieran generar por la ampliación del monto y/o cobertura de las pólizas- y realizar las renovaciones pertinentes, todo ello por cuenta y costo de EL CLIENTE.

Queda establecido que lo que EL BANCO gastare para mantener vigente los seguros contratados conforme al presente numeral será trasladado a EL CLIENTE y será sujeto a los intereses compensatorios e interés moratorio o concepto aplicable al pago tardío conforme a la normativa vigente, a partir de la fecha en que realice el pago correspondiente a la empresa de seguros, debiendo EL CLIENTE reembolsar a EL BANCO dichos importes a simple requerimiento, por lo que EL BANCO comunicará por cualquier medio directo permitido en este contrato, en cada oportunidad que corresponda, el reembolso pertinente por los gastos efectuados.

6.3 En cualquier caso en que EL BANCO proceda a la ejecución o cobro de las pólizas señaladas en la presente cláusula como consecuencia de un siniestro, EL CLIENTE se obliga frente a EL BANCO a asumir íntegramente el pago de cualquier suma de dinero por concepto de franquicia y otros gastos que deduzca la empresa de seguros.

6.4 Con relación al seguro de desgravamen de créditos, EL CLIENTE declara que a la fecha de su solicitud de crédito no mantiene tratamiento médico por enfermedad o dolencia alguna que pudiera considerarse preexistente al inicio de la respectiva póliza; en todo caso, acepta que cualquier enfermedad o dolencia que se considere como preexistente por la empresa de seguros con ocasión de su ingreso a la respectiva póliza, y que genere la ocurrencia del siniestro cubierto por la póliza, no estará cubierta por el señalado seguro.

6.5 En todas las pólizas deberán incorporarse una cláusula según la cual EL BANCO deberá recibir aviso por escrito con treinta (30) días calendario de anticipación a la fecha de vencimiento de la póliza, así como una cláusula por la cual las pólizas no podrán ser anuladas salvo con aviso previo y por escrito a EL BANCO por parte de la aseguradora con un mínimo de quince (15) días calendario de anticipación.

6.6 En los casos en que el préstamo otorgado sea para la adquisición de un bien futuro, el cobro por el Seguro de Todo Riesgo se hará efectivo a partir de la fecha de entrega del bien, según se indique en la minuta compraventa. En caso no se consigne la fecha de entrega de EL BIEN en la minuta de compraventa, EL BANCO procederá a contactarse con el vendedor, vía correo electrónico, para que le proporcione una fecha de entrega.

Sin perjuicio a lo indicado en el párrafo anterior, en caso la entrega de EL BIEN se efectúe en una fecha posterior a la consignada en la minuta de compra venta como fecha de inicio de activación del cobro del Seguro Todo Riesgo establecida en el Cronograma de Pagos, EL CLIENTE podrá solicitar la devolución de las primas pagadas por el Seguro de Todo Riesgo con anterioridad a la entrega efectiva de EL BIEN, así como la prórroga de la activación de fecha de inicio de cobro de primas del referido seguro, siendo necesario para ello, que EL CLIENTE adjunte a su solicitud una copia legalizada del Acta de Entrega del inmueble, o en defecto de ésta, EL CLIENTE podrá entregar a EL BANCO el documento público o privado en donde conste el cambio de fecha de entrega posterior y definitiva del inmueble, para las validaciones respectivas.

SÉPTIMA: EL CLIENTE faculta a EL BANCO, en forma expresa e irrevocable para que, si éste así lo estima conveniente, en los casos de incumplimiento de las obligaciones de EL CLIENTE, incluyendo la no devolución del BFH como complemento de cuota inicial, solo en el caso que sea exigible por EL FONDO ante la pérdida de dichos conceptos, conformes a la legislación de la materia, pueda en ejercicio de su derecho de compensación, retener y/o aplicar al pago parcial o total del préstamo y demás obligaciones vencidas y exigibles a su cargo frente a EL BANCO toda cantidad que, por cualquier concepto, EL BANCO tenga en su poder - salvo los fondos existentes en la Cuenta CTS - y/o esté destinada a serle entregada o abonada, estando facultado además para cargar el íntegro de lo adeudado en cualquiera de las cuentas que EL CLIENTE mantenga en EL BANCO, esto último con independencia de que las cuentas tengan en la fecha del o los cargos fondos suficientes para ello y/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 una a su nombre, lo que le será debidamente comunicado en momento posterior, lo que incluirá las condiciones aplicables a dicha cuenta. Queda establecido que la señalada facultad inclusive se extiende a la posibilidad de transferir fondos entre cuentas, de ser el caso; siendo entendido que EL BANCO no asumirá responsabilidad alguna por la diferencia de cambio que pudiera resultar por la adquisición de la moneda destinada al pago parcial o total de las obligaciones a cargo de EL CLIENTE, cualquiera que sea la oportunidad en que se efectúe la misma; lo que será comunicado por EL BANCO a EL CLIENTE en momento posterior a través de medios directos (comunicaciones escritas, electrónicas o telefónicas). No serán objeto de compensación los activos legal o contractualmente declarados intangibles o excluidos de este derecho y el mismo será ejercido dentro de los alcances establecidos en el artículo 132 de la Ley N° 26702.

OCTAVA: DE LA HIPOTECA

En garantía exclusiva del préstamo señalado en la cláusula segunda, inclusive por concepto de intereses compensatorios, comisiones, tributos, seguros y gastos que se encuentren pendientes de pago en favor de EL BANCO, así como el interés moratorio o el concepto aplicable por pago tardío, según corresponda, de acuerdo con la normativa vigente y lo estipulado en la Hoja Resumen , y cualquier hipotética novación del préstamo referido anteriormente, y la devolución del monto correspondiente por el BFH como complemento de cuota inicial más sus intereses que se hubieran devengado desde la entrega del BFH antes citados, EL CLIENTE constituye HIPOTECA hasta por la suma que se detalla en el Anexo A en favor de EL BANCO, sobre el inmueble cuya ubicación, descripción y datos de inscripción que de igual forma se detalle en el Anexo A.

EL CLIENTE declara que la hipoteca que constituye a favor de EL BANCO mantendrá su vigencia hasta la total cancelación de las obligaciones y deudas anteriormente referidas, conforme a ley.

NOVENA: Queda expresamente establecido que la hipoteca objeto del presente contrato comprende el terreno, las construcciones que pudieran existir sobre el mismo y las que pudieran levantarse en un futuro, sus partes integrantes, accesorios, instalaciones y en general, todo cuanto de hecho o por derecho le toca y corresponde a EL BIEN, incluyéndose las mejoras que pudieran introducirse en EL BIEN y los frutos que produzca, de ser el caso, sin reserva ni limitación alguna, ni distingo de naturaleza o valor.

Se deja expresa constancia que la hipoteca objeto del presente contrato se extiende a la indemnización debida en caso de siniestro y/o a las cantidades que deban pagar los responsables de la pérdida o destrucción de EL BIEN.

DÉCIMA: EL CLIENTE manifiesta, con carácter de declaración jurada, en aplicación del artículo 179 de la Ley Nro. 26702 - Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, ser propietario de EL BIEN así como no adeudar suma alguna derivada de su adquisición; asimismo, declara que sobre aquél no existe negocio, acto o contrato, cargas o gravámenes de cualquier naturaleza, ni recae medida judicial o extrajudicial que pudieran limitar su libre disposición o el derecho de garantía constituida a favor de EL BANCO, asumiendo expresa responsabilidad civil y penal por la veracidad de dicha declaración. En todo caso, EL CLIENTE, se compromete al saneamiento por evicción.

Adicionalmente, EL CLIENTE queda comprometido a informar a EL BANCO, por escrito, de la celebración de cualquier acto o contrato sobre el inmueble, sea éste oneroso o gratuito. Así como, proporcionar toda la información relacionada con el mutuo otorgado, que soliciten: EL FONDO, COFIDE y EL BANCO.

DÉCIMO PRIMERA: En el caso que EL BIEN sufriera alguna medida de embargo o similar, sea judicial o extrajudicial, EL CLIENTE se obliga, dentro del término de ley, a oponerse, haciendo conocer al juez y a los interesados la existencia del presente contrato; sin perjuicio de ello, EL CLIENTE deberá informar dentro de las 24 horas siguientes de la ocurrencia de tales hechos a EL BANCO.

DÉCIMO SEGUNDA: EL CLIENTE declara conocer que EL BANCO, EL FONDO y COFIDE podrán realizar en cualquier momento visitas a EL BIEN, y/o a realizar valorizaciones del mismo, cuando este lo disponga, para comprobar su estado.

En tal sentido EL BANCO queda autorizado para que, en las fechas y forma que estime y con previo aviso, a través de sus funcionarios, representantes, terceros o cualquier profesional o técnico necesario que para tal efecto deba contratar, realice las inspecciones y pruebas que considere necesarias y solicite valorizaciones de EL BIEN. Con tal propósito, EL CLIENTE autoriza a que los representantes de EL BANCO y/o las personas que éste designe puedan ingresar a EL BIEN. Cualquier observación deberá ser subsanada por EL CLIENTE dentro del plazo que para ese efecto EL BANCO le otorgue.

Asimismo, EL CLIENTE autoriza a EL BANCO en que el costo que se irroque para la contratación de las valoraciones solicitadas por EL CLIENTE sean pagados a través de cargo en alguna de las cuentas de titularidad de EL CLIENTE que mantenga en EL BANCO, y en el caso que dichas cuentas no posean fondos, EL CLIENTE autoriza a EL BANCO en crearle una cuenta por cobrar para el registro de la posición deudora relacionada a la contratación de valoraciones antes indicada, se precisa que dicha cuenta por cobrar no constituye una cuenta corriente ni de ahorros o depósitos. Sin perjuicio a lo indicado anteriormente sobre la autorización del cargo en cuenta para el pago de los costos de las citadas valoraciones, ambas partes pactan que, si EL

CLIENTE desea pagarlos directamente, sin que se le genere el cargo en su cuenta, deberá manifestarlo a EL BANCO, para que éste le informe los canales disponibles para dicha finalidad.

Por su parte, EL CLIENTE se obliga a facilitar dichas inspecciones y a colaborar con EL BANCO en todo lo que éste le solicite para el mejor desenvolvimiento de la inspección. EL BANCO queda facultado a efectuar la inspección antes referida con o sin la presencia de un Notario Público pudiendo exigir que EL CLIENTE obtenga y le haga entrega de un acta notarial en la que se consigne los actos, hechos o circunstancias que le consten o presencie el Notario respecto de EL BIEN. Los gastos en que pudiera incurrirse por tal motivo serán de cuenta de EL CLIENTE. EL BANCO elegirá un inspector de su lista de proveedores que prestan dicho servicio, a fin de que realice la inspección, e informará a EL CLIENTE sus nombres y los demás datos de identificación que resulten necesarios para dichos fines, en forma a la inspección.

DÉCIMO TERCERA: Las partes dejan expresa constancia que, EL BANCO podrá dar por vencidos todos los plazos del préstamo materia del presente contrato, en cualesquiera de los siguientes supuestos:

- 13.1 Si EL CLIENTE dejase de pagar dos o más cuotas del préstamo, según cronograma de pagos acordado, sea en forma alternada o consecutiva o si incumple cualquiera de las obligaciones asumidas en el contrato.
- 13.2 Si el valor de EL BIEN 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 vencidas o por vencer, 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.
- 13.3 Si EL CLIENTE es demandado respecto a la propiedad del bien dado en garantía.
- 13.4 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 desgravamen hipotecario contratado con la aseguradora.
- 13.5 Si EL CLIENTE no cumple con contratar los seguros requeridos por EL BANCO, en los términos establecidos en el presente contrato.
- 13.6 Si EL BIEN resultara afectado con otros gravámenes a favor de terceros acreedores, cargas u otras afectaciones, o si en el plazo de 60 días de inscrita la independización del inmueble no se haya inscrito la garantía por culpa de EL CLIENTE.
- 13.7 Si EL CLIENTE no cumpliera con facilitar el acceso a la inspección del bien dado en garantía hipotecaria y/o con subsanar las observaciones que, respecto al estado de conservación y calidad del bien referido, de conformidad con lo establecido en la Cláusula Décimo Segunda del presente contrato.
- 13.8 Si EL CLIENTE destina los fondos del crédito concedido por EL BANCO a un fin distinto al establecido en la Cláusula Primera.

- 13.9 Si EL CLIENTE hubiera proporcionado información falsa a EL BANCO en las Declaraciones Juradas presentadas, en cuyo caso sin perjuicio de las acciones penales correspondientes, se darán por vencidas todas las cuotas pendientes del préstamo, quedando automáticamente obligado EL CLIENTE a cancelar el íntegro del saldo insoluto del préstamo, el BFH como complemento de la cuota inicial que le fue entregado, más los intereses que se hubieren devengado desde su entrega, más los demás gastos en los que EL BANCO incurra como consecuencia de este incumplimiento.

Adicionalmente, EL CLIENTE -como consecuencia de la declaración falsa, del perjuicio generado a EL BANCO, así como del incumplimiento de condiciones previas para el otorgamiento del préstamo - deberá pagar una penalidad a favor de EL BANCO, equivalente al 10% (diez por ciento) del saldo insoluto del préstamo a la fecha del requerimiento efectuado por EL BANCO. Si EL CLIENTE no cumpliera con hacer efectiva el pago del préstamo, más los conceptos indicados anteriormente y el interés moratorio o concepto aplicable por pago tardío, según corresponda, de acuerdo con la normativa vigente y lo indicado en la Hoja Resumen, se procederá a ejecución de la garantía, conforme a lo establecido en este contrato.

- 13.10 Si EL CLIENTE es declarado insolvente o en quiebra o ingresase a algún otro procedimiento concursal ante INDECOPÍ u órgano equivalente.

- 13.11 Si EL CLIENTE realiza modificaciones y/o ampliaciones al inmueble sin obtener la Licencia de Construcción respectiva y/o respetar las condiciones establecidas en los Planos y/o Reglamento Interno correspondiente que EL CLIENTE declara conocer y se obligan a cumplir en su integridad. Esta causal será igualmente aplicable si EL CLIENTE no cumpliera con informar a EL BANCO de las modificaciones y/o ampliaciones que realicen al inmueble.

EL BANCO podrá dar por vencidos todos los plazos del préstamo materia del presente contrato, lo cual será comunicado por escrito a EL CLIENTE en forma previa. Dicho vencimiento anticipado operará de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial alguna. EL BANCO podrá proceder de inmediato a ejecutar la hipoteca, conforme a lo establecido en este contrato.

- 13.12 Si EL CLIENTE no cumple con proporcionar toda la información que el FONDO, COFIDE en su condición de Fiduciario o quien lo reemplace, y/o EL BANCO le soliciten con relación al financiamiento otorgado.

- 13.13 Si EL CLIENTE no le permite al FONDO, AL FIDUCIARIO y/o a EL BANCO, examinar la vivienda motivo del financiamiento.

- 13.14 Si EL FONDO solicita a EL BANCO la cancelación del presente préstamo en caso hubieran transcurrido doce (12) meses desde la fecha del desembolso del préstamo, para la adquisición de bien futuro, y no se han concluido las obras y/o se ha incumplido la entrega debidamente independizada con declaratoria de fábrica, incluyendo las características pactadas en el contrato de compra venta.

De presentarse cualquiera de los supuestos descritos en este párrafo, EL BANCO comunicará por escrito dicha situación a EL CLIENTE, y podrá dar por vencidos todos los plazos del presente crédito, lo que operará de pleno derecho y sin necesidad de declaración judicial alguna. EL CLIENTE deberá cancelar el íntegro del saldo insoluto del préstamo, importe del BFH como complemento de cuota inicial ya percibido, más los

intereses, comisiones y otros que se hubieren devengado. Seguidamente EL BANCO procederá a la ejecución del INMUEBLE.

DÉCIMO CUARTA: Para el improbable caso de una ejecución, las partes de común acuerdo valorizan a EL BIEN en la suma que se detalla en el Anexo A, que forma parte integrante del presente contrato.

En el señalado caso de ejecución, las partes acuerdan que EL CLIENTE deberá asumir los costas y costos derivados del proceso judicial, en caso el Juez a cargo de dicho proceso así lo determine.

DÉCIMO QUINTA: EL BANCO podrá elegir no contratar o modificar el contrato celebrado con EL CLIENTE en aspectos distintos a las tasas de interés, comisiones o gastos, como consecuencia de la aplicación de las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP's, tales como las referidas a la administración del riesgo de sobreendeudamiento de deudores minoristas, por consideraciones del perfil del cliente vinculadas al sistema de prevención del lavado de activos o del financiamiento del terrorismo o por falta de transparencia de EL CLIENTE. Dicha falta de transparencia se presenta cuando en la evaluación realizada a la información señalada o presentada por EL CLIENTE antes de la contratación o durante la relación contractual, se desprende que dicha información es inexacta, incompleta, falsa o inconsistente con la información previamente declarada o entregada por EL CLIENTE, o en caso de presentarse –a criterio de EL BANCO– inconsistencias entre la información presentada por EL CLIENTE y las transacciones realizadas por éste en sus Cuenta/s/Depósito/s sin poder ser justificado y/o debidamente sustentado por EL CLIENTE; y esto pudiese repercutir negativamente en el riesgo de reputación o legal que enfrenta EL BANCO.

En caso EL BANCO decida resolver el contrato suscrito con EL CLIENTE o modificar las condiciones contractuales por las causales indicadas en los párrafos precedentes, EL BANCO comunicará esta decisión al cliente a través de los medios directos señalados en la cláusula vigésima segunda del presente contrato, dentro de los siete (07) días posteriores a dicha modificación o resolución del contrato.

DÉCIMO SEXTA: EL CLIENTE autoriza a EL BANCO para que pueda proporcionar información relacionada a su patrimonio o sobre sus operaciones de crédito a la Central de Riesgos de la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP.

DÉCIMO SÉPTIMA: EL CLIENTE reconoce y acepta que EL BANCO podrá ceder sus derechos derivados del presente contrato, ya sea mediante una cesión de derechos o mediante la constitución de un 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 la garantía que pudiera haber constituido a favor de EL BANCO en respaldo de las obligaciones derivadas del presente contrato siendo para ello suficiente que EL BANCO le comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos.

DÉCIMO OCTAVA: EL CLIENTE acepta y solicita al Registro Público pertinente desde ya, que en mérito al presente documento y a las condiciones determinadas en el mismo, en la oportunidad correspondiente y a simple petición de EL BANCO, sobre la base de la hipoteca otorgada por EL CLIENTE, se emita un Título de Crédito Hipotecario Negociable, para ser entregado directamente a EL BANCO, sin que sea necesario que EL CLIENTE lo endose, quedando EL BANCO facultado en ese caso a completar dicho

título valor con las informaciones y condiciones del crédito, según el presente contrato, conforme a la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores.

En virtud de lo establecido en el párrafo anterior, EL CLIENTE otorga poder especial a favor de EL BANCO para que en su nombre y representación suscriba los documentos públicos o privados que sean necesarios para la emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable en los términos del párrafo anterior, del presente Contrato y de la Ley de Títulos Valores.

Queda entendido que la formalización y/o emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable se sujetará a los acuerdos establecidos en el presente Contrato y a las disposiciones legales pertinentes, las mismas que serán aplicables a partir de la solicitud que en forma expresa formule EL BANCO al Registro Público correspondiente, en virtud al poder especial que le es otorgado en este acto por EL CLIENTE.

DÉCIMO NOVENA: Si no se hubiese emitido el Título de Crédito Hipotecario Negociable, EL CLIENTE se obliga, a elección exclusiva y simple requerimiento de EL BANCO, a lo siguiente:

a) Otorgar un nuevo poder a favor de EL BANCO en los mismos términos indicados en la Cláusula precedente.

b) Suscribir cualquier documento, sea público o privado, que fuere necesario a fin de formalizar la emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable.

VIGÉSIMA: Todos los gastos y tributos que se devenguen del presente contrato -todos detallados en la Hoja Resumen- así como todos aquellos que pudiera mantener frente a EL BANCO serán por cuenta y costo de EL CLIENTE.

En lo que concierne al procedimiento de inscripción registral de la escritura pública que se origine de la presente, EL CLIENTE se obliga especialmente a brindar su disponibilidad y predisposición, a simple requerimiento de EL BANCO, para obtener dicha inscripción.

Queda expresamente convenido que cualquier gasto derivado del presente contrato que EL BANCO se vea obligado a efectuar o asumir por cuenta de EL CLIENTE, deberá serle reembolsado sin que sea necesario requerimiento alguno de pago; no obstante ello, EL BANCO comunicará a EL CLIENTE en momento posterior a través de medios de comunicación directa (escrita, electrónica o telefónica) de los gastos efectuados que deben ser reembolsados.

VIGÉSIMO PRIMERA: La variación, restricción, supresión o modificación por EL BANCO de cualquiera de los términos y condiciones de este contrato, distintos a los señalados expresamente en la cláusula tercera y la correspondiente Hoja Resumen, entrará en vigencia a los cuarenta y cinco (45) días de haber sido comunicadas a EL CLIENTE, y en caso las modificaciones sean favorables a EL CLIENTE serán de aplicación inmediata y serán comunicados a través de los medios establecidos en el presente contrato.

Cuando EL BANCO otorgue a EL CLIENTE condiciones, opciones o derechos que constituyan facilidades adicionales a las existentes y que no impliquen la pérdida ni la sustitución de condiciones previamente establecidas, estas se aplicarán de manera inmediata y serán comunicadas en forma posterior a EL CLIENTE a través de los medios de comunicación no directos, tales como avisos en las oficinas del BANCO, comunicados en televisión, radio y periódicos o avisos en la página web del BANCO.

VIGÉSIMO SEGUNDA: EL BANCO podrá comunicar a EL CLIENTE las modificaciones a cualquiera de las condiciones estipuladas en el presente contrato, a través de cualquiera de los medios que a continuación se detallan, lo cual EL CLIENTE declara expresamente conocer y aceptar.

Para comunicar modificaciones en las tasas de interés (en los casos que sean permitidos por legislación vigente y lo indicado por este contrato), interés moratorio o concepto aplicable por pago tardío, según corresponda, de acuerdo con la normativa vigente, comisiones, gastos u otras estipulaciones contractuales, que resulten en condiciones menos favorables a las originalmente pactadas para EL CLIENTE, y/o resolución contractual por causas distintas al incumplimiento, limitación o exoneración de responsabilidad por parte de EL BANCO y/o incorporación de servicios no directamente relacionados con el producto, EL BANCO podrá utilizar los siguientes medios directos:

- Comunicaciones escritas o avisos especiales dirigidos al domicilio de EL CLIENTE.
- Correos electrónicos a la dirección electrónica otorgada por EL CLIENTE.
- Comunicaciones telefónicas a EL CLIENTE, las que incluyen, pero sin limitar llamadas telefónicas, mensajes instantáneos, mensajes de texto (SMS) y comunicaciones de similar naturaleza.
- Comunicaciones a través de estados de cuenta mensual, vouchers de operaciones, en tanto se envíe o entregue esta comunicación al CLIENTE, se le comunique en forma clara la información que EL BANCO le quiere hacer llegar o los cambios en su contrato, se observen los derechos que el Cliente tiene y se respete el plazo de comunicación anticipada.

Para comunicar modificaciones que resulten en condiciones contractuales más favorables a las pactadas originalmente por EL CLIENTE, o por situaciones no mencionadas en el punto anterior, EL BANCO podrá utilizar, adicionalmente a los medios mencionados previamente, cualquiera de los siguientes medios de comunicación indirecta en de forma indistinta:

- Avisos en los locales de EL BANCO.
- Comunicados en televisión, radio y periódicos,
- Avisos en la página web de EL BANCO.
- Mensajes a través de Banca por Internet;
- Mensajes por Cajeros Automáticos,
- Mensajes en redes sociales de EL BANCO; y/o,
- Cualquier otro medio que EL BANCO ponga a disposición del CLIENTE que facilite una adecuada comunicación.

En las citadas comunicaciones EL BANCO indicará la fecha en que la modificación empezará a regir. Asimismo, a través de los medios antes referidos, EL BANCO podrá comunicar a EL CLIENTE, cualquier otro aspecto relacionado al presente contrato.

Se establece que en el caso de modificaciones que resulten en condiciones contractuales más favorables a las pactadas originalmente por EL CLIENTE, EL BANCO realizará las comunicaciones en momento posterior a la vigencia de las nuevas condiciones, lo que podrá realizar hasta dentro de cuarenta y cinco (45) días inclusive.

La negativa de EL CLIENTE a la incorporación de servicios que no se encuentren directamente relacionados al presente contrato, no implicará la resolución contractual.

VIGÉSIMO TERCERA: EL CLIENTE declara conocer y aceptar las condiciones aplicables al crédito materia del presente contrato. Asimismo, declara 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.

VIGÉSIMO CUARTA: Las partes se someten a la jurisdicción de los jueces y tribunales del distrito judicial de la ciudad donde se celebra el presente contrato, renunciando expresamente a cualquier otra y señalan como sus domicilios los que figuran en el presente documento, lugares donde se cursarán todas las comunicaciones relacionadas con este contrato, salvo que se señale, por conducto notarial nuevo domicilio, con una anticipación no menor de quince (15) días calendario.

Agregue usted, señor Notario, lo demás que fuere de ley y cuide de enviar los respectivos partes al Registro de la Propiedad Inmueble de Lima, la inscripción de la garantía hipotecaria, sin perjuicio de solicitar el inmediato bloqueo de la partida registral del inmueble hipotecado a favor de EL BANCO, conforme a ley.

Lima, de de 2022.

EL CLIENTE

EL BANCO

EL BANCO

ANEXO A
CONTRATO DE CREDITO HIPOTECARIO TECNO PROPIO
BONO FAMILIAR HABITACIONAL COMO COMPLEMENTO DE CUOTA INICIAL

EL BANCO: **BANCO PICHINCHA**, con RUC: N° 20100105862
Dirección: Av. Ricardo Palma N°278, Miraflores.
Representantes:
..... identificado con
D.N.I. N°
....., identificado con
D.N.I. N°
.
Ambas con poder inscrito en la Partida N° 11005106 del
Registro de Personas Jurídicas de Lima

EL CLIENTE:peruana, identificado con
D.N.I. N° de estado civil
.....

Domicilio:distrito de
....., provincia y departamento de Lima y/o, el descrito
como **EL BIEN**, en el presente contrato.

EL BIEN:
.....
.....

**MONTO DE HIPOTECA
Y VALUACION SOBRE
EL BIEN:**

S/ (.....) por el
Departamento N° descrito anteriormente.

**MONTO FINANCIADO
POR EL BANCO:**

S/
(.....)

PLAZO: MESES

INTERES: ... T.E.A EN SOLES

**PERIODO DE
GRACIA:**

NO SOLICITADO POR EL CLIENTE

**PERIODICIDAD DE
PAGO:**

.....

**GARANTIA REQUERIDA
PARA PROCEDER CON
DESEMBOLSO:**

.....
.....
.....
.....

Fecha Ut Supra.

EL CLIENTE

EL CLIENTE

EL BANCO

EL BANCO

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL: Publicación de Contrato y Hoja Resumen en Web de EL BANCO

El CLIENTE reconoce a través de la suscripción de este Contrato, EL BANCO le ha informado que la Hoja Resumen de su crédito forma parte integrante de este Contrato y que conforme a lo establecido en la legislación vigente, tanto la Hoja Resumen como este Contrato se encuentran a su disposición y de cualquier tercero o autoridad competente en la siguiente sección web de EL BANCO: <https://www.pichincha.pe/personas/productos-y-servicios/creditos-hipotecarios/mi-vivienda>, para lo cual deberá seleccionar la opción "Contratos".

Fecha ut supra

EL CLIENTE

EL BANCO

EL BANCO

EL BANCO

EL BANCO

SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL: PODER IRREVOCABLE

Por la presente, al amparo del artículo 153° del Código Civil, EL CLIENTE otorga a favor de EL BANCO, un poder especial e irrevocable, a fin de que EL BANCO pueda en su nombre y representación, firmar todos los documentos privados y públicos, así como minutas y Escrituras Públicas modificatorias y/o aclaratorias, necesarios a fin de obtener la inscripción del contrato de compra venta y crédito hipotecario en el Registro de la Propiedad Inmueble respectivo, en relación con EL BIEN.

En ese sentido, EL BANCO podrá subsanar observaciones municipales y/o registrales, así como también presentar documentación y suscribir minutas y escrituras públicas de aclaración, rectificación, ratificación, o las que resulten necesarias a fin de obtener el propósito indicado en el párrafo precedente y/o inscribir la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización sobre EL BIEN.

Podrá también efectuar la Declaración Jurada de Autovalúo ante la Municipalidad y/o Servicio de Administración Tributaria – según corresponda – Efectuar el pago de Alcabala, de corresponder y/o solicitar la correspondiente inafectación del mismo. Así mismo EL BANCO podrá solicitar liquidaciones de impuestos, tales como impuesto predial u otros que correspondan, y realizar a nombre de EL CLIENTE, los pagos que sean necesarios para obtener la inscripción de la transferencia de propiedad y consecuente hipoteca otorgada sobre EL BIEN.

Cabe precisar que, EL CLIENTE asume los gastos ocasionados por la ejecución de la presente cláusula, y se obliga a reembolsar a simple requerimiento de EL BANCO, todo pago que éste último haya realizado, y que haya sido necesario para los fines descritos en la presente cláusula.

El presente poder es especial e irrevocable y su plazo empezará a regir a partir de que EL BANCO efectúe cualquiera de los actos expresados en esta cláusula, con el propósito de obtener la inscripción registral del contrato de compra venta y crédito hipotecario a que se refiere este instrumento.

Se deja expresa constancia que este poder no exonera a EL CLIENTE, de su responsabilidad de tramitar la inscripción de su propiedad en los Registros Públicos.

Este poder se otorga para los fines expresados precedentemente, por lo que no podrá ser tachado de insuficiente.

Fecha ut supra

EL CLIENTE

EL CLIENTE