

CONTRATO CRÉDITO HIPOTECARIO TRADICIONAL.

Aprobado según resolución SBS N° 00589-2022

Sírvase Ud. extender en su registro de escrituras públicas una de **CRÉDITO HIPOTECARIO** 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 de este contrato. Las condiciones del crédito y de la garantía hipotecaria se señalan en las cláusulas siguientes:

PRIMERA: 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: Las condiciones principales del crédito, las tasas de interés, comisiones, gastos e interés moratorio o el concepto aplicable por pago tardío, según corresponda, de acuerdo con la normativa vigente y demás condiciones aplicables se detallan en la Hoja Resumen, la misma que será suscrita por EL CLIENTE en señal de conformidad a la firma de la Escritura Pública que el presente contrato origine. La tasa de interés solo podrá ser modificada si: i) se da la novación de la obligación del crédito; (ii) se celebra un acuerdo entre EL BANCO y EL CLIENTE producto de la efectiva negociación con este último sobre la modificación de la tasa de interés; o, (iii) cuando la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP lo autorice, previo informe favorable del Banco Central de Reserva.

EL CLIENTE declara expresamente que ha sido correcta y oportunamente instruido sobre las condiciones señaladas en esta cláusula y las contenidas en la Hoja Resumen, en particular sobre la tasa de interés compensatorio, la Tasa de Costo Efectiva Anual (TCEA) y la tasa de interés moratorio o el concepto aplicable por pago tardío, según lo establecido en la legislación vigente, pudiendo EL BANCO variar las tasas antes señaladas solo en los casos que corresponda, según normativa vigente y lo indicado en el párrafo anterior, así como EL BANCO podrá modificar las comisiones, gastos y otras estipulaciones contractuales, siempre que previamente medie comunicación por medios directos indicados en este contrato y esté dirigida a EL CLIENTE con una anticipación no menor de cuarenta y cinco (45) días calendario, indicando la fecha o el momento, a partir del cual, la modificación entrará en vigencia. Salvo que la variación signifique una reducción en el monto de los intereses, comisiones, gastos y/o demás costos aplicables al crédito u otras modificaciones contractuales que impliquen condiciones más favorables para EL CLIENTE, en cuyos casos entrarán en vigencia de inmediato, sin necesidad de comunicación previa alguna, aunque serán igualmente comunicadas por EL BANCO a EL CLIENTE en momento posterior según los medios de comunicación indirectos establecidos en el presente contrato. De este modo, en caso de variación de tasas de interés por algunos de los supuestos detallados en el segundo párrafo de esta cláusula, comisiones o gastos, el Cronograma de Pagos que se genere y se entregue a EL CLIENTE destacará la TCEA del saldo remanente de la operación crediticia modificada.

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 por 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 desembolso del préstamo podrá ser realizado a: i) a la cuenta del vendedor del inmueble que es materia de este crédito; o ii) mediante la emisión de un cheque de gerencia a nombre del vendedor, según corresponda, lo cual EL CLIENTE acepta expresamente.

El cheque que se emita 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 aplicado por EL BANCO el día del desembolso, 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, 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, distintos a los referidos a las tasas de interés, comisiones, gastos, los que entrarán en vigencia a los cuarenta y cinco (45) días de haber sido comunicadas a EL CLIENTE.

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

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

En caso de modificación unilateral de las tasas de interés (cuando sea permitido por la normativa), comisiones, gastos u otras estipulaciones contractuales, EL CLIENTE puede dar por concluida la relación contractual, esta resolución de contrato no exime a EL CLIENTE de su obligación de cancelar su deuda vigente.

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 dentro

de los cuarenta y cinco (45) días de recibida la comunicación, en cuyo caso se resolverá el presente contrato, estando obligado EL CLIENTE a cancelar el íntegro del saldo que estuviere adeudando con relación al crédito materia del presente contrato para lo que se le otorgarán cuarenta y cinco (45) días desde la fecha en que entren en vigencia las nuevas condiciones, y excedido dicho plazo sin haber realizado la cancelación correspondiente las nuevas condiciones le serán plenamente aplicables. Ambas partes convienen que EL BANCO pondrá a disposición de EL CLIENTE como mínimo los mismos canales utilizados para la contratación de este crédito para que EL CLIENTE pueda ejercer su derecho de resolución contractual arriba indicado.

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.

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 del préstamo, documento que será entregado a EL CLIENTE al momento de la suscripción de la Escritura Pública lo cual ocurrirá con posterioridad al desembolso del crédito, bastando este acto, para validar la entrega del antes referido Cronograma de Pagos a su favor.

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, y la primera cuota, deberá ser pagada, a los (30) treinta días siguientes, de transcurrido el periodo de gracia solicitado por EL CLIENTE. Durante dicho período, EL CLIENTE no pagará a EL BANCO, el principal, ni los intereses, pero tendrá la obligación de pagar los gastos del seguro de desgravamen y seguro de todo riesgo, en caso corresponda. Sin embargo, a criterio de EL BANCO, éste podrá cobrar a EL CLIENTE las comisiones que establezca según Tarifario vigente, las cuales además se especificarán en la respectiva Hoja Resumen. Por el periodo de gracia, EL CLIENTE deberá de cancelar los intereses equivalentes a la tasa de interés compensatoria que se encuentre vigente para este préstamo, lo que se encontrará indicado en el correspondiente Cronograma de Pagos, el cual será entregado a la firma de la Escritura Pública.

Los montos de las cuotas, su periodicidad y fechas de pago; así como los conceptos que integran la cuota, la cantidad total a pagar, la Tasa de Costo Efectiva Anual (TCEA), constarán en un Cronograma de Pagos del préstamo, documento que será entregado por EL BANCO a EL CLIENTE luego que se produzca el desembolso del préstamo, el mismo que formará parte de la Escritura Pública.

En caso de incumplimiento de pago, EL CLIENTE deberá pagarla tasa correspondiente al interés moratorio o el concepto aplicable por pago tardío, según corresponda, de acuerdo con la normativa vigente y el detalle establecido en la Hoja Resumen, que es debidamente suscrita por EL CLIENTE junto con la Escritura Pública que el presente documento origina; 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 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 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 cargarla automáticamente en la cuenta indicada, y de ser necesario, faculta a EL BANCO a abrir una cuenta a su nombre para dichos efectos, respecto de la cual se le pondrá en conocimiento y se le dará la información correspondiente.

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, indicados el sexto párrafo de esta cláusula.

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 y/o entrega del inmueble, ni por las especificaciones técnicas del inmueble acordadas entre vendedor y EL CLIENTE.

Ante el incumplimiento por parte de EL CLIENTE en el pago del crédito materia del presente contrato según las condiciones pactadas, EL BANCO procederá a realizar el reporte correspondiente a las Centrales de Riesgos con la calificación que corresponda, de conformidad con el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones vigente.

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 en relación al crédito. 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 será considerado como pagos anticipados, reduciéndose 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 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 de efectuada la solicitud.

SEXTA: Las partes acuerdan lo siguiente:
6.1 EL CLIENTE se obliga a contratar, a satisfacción de EL BANCO y conforme a los términos que éste le indique, un seguro contra todos los riesgos que pueda afectar a EL BIEN, así como un seguro de desgravamen de créditos - 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.

Asimismo, antes del desembolso del préstamo, EL CLIENTE podrá contratar los seguros arriba indicados, hasta incluso un seguro de vida en reemplazo de un seguro de desgravamen y endosarlos a favor de EL BANCO, endosos en los que, por declaración de la empresa de seguros, constará que EL BANCO es el único beneficiario de los respectivos seguros hasta por el monto de las obligaciones garantizadas. En este supuesto de endosos de pólizas de seguros, EL CLIENTE 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 de seguro endosada 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 del Banco, www.pichincha.pe. Bajo este mismo supuesto de pólizas de seguros endosadas, EL CLIENTE se obliga a pagar puntualmente las primas de las respectivas pólizas endosadas, 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.

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 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 incluirán 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 encuentra al día en el pago de su cuota 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. EL BANCO comunicará mediante carta, u otro medio directo permitido, de los gastos efectuados y que deben ser reembolsados por EL CLIENTE.

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 compra venta. 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.

En caso la entrega de EL BIEN se efectúe en una fecha posterior a la consignada 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.

SETIMA: 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, pueda 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 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 una a su nombre, lo que 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).

OCTAVA: DE LA HIPOTECA
En garantía exclusiva del préstamo señalado en la cláusula segunda, inclusive por concepto de intereses compensatorios, comisiones, tributos, seguros, gastos que se encuentren pendientes de pago en favor de EL BANCO, interés moratorio o el concepto aplicable por pago tardío, según corresponda, de acuerdo con la normativa vigente y lo estipulado en la Hoja Resumen, en caso correspondan, y así como cualquier hipotética novación del préstamo referido anteriormente, EL CLIENTE constituye PRIMERA Y PREFERENTE 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.

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 se encuentra facultado a realizar en cualquier momento visitas a EL BIEN, y/o a realizar valorizaciones del mismo, cuando este lo disponga, para comprobar su estado conservación y demás cualidades de EL BIEN y/o así lo amerite algún cambio de calificación crediticia de EL CLIENTE en el Sistema Financiero, EL BANCO por cuenta y costo de EL CLIENTE queda autorizado para que, en las fechas y forma que estime y con previo aviso, por medio 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 irrogue 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.

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, en cualquiera de los siguientes supuestos:

13.1 Si EL CLIENTE deja de cumplir, total o parcialmente, según corresponda, con cualquiera de sus obligaciones de pago del préstamo señalado en el presente documento.

De manera general, si EL CLIENTE incumpliera cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente contrato; se modifiquen sus categorías crediticias a una categoría de mayor riesgo, se registraran obligaciones vencidas en las centrales de riesgo, se encontraran en proceso de declaratoria de insolvencia, en estado de cesación de pagos o atraso; convocaran a concurso de acreedores, no se hubiese formalizado la correspondiente inscripción registral de la presente garantía por causas imputables a EL CLIENTE; estuviera en quiebra o si, a juicio de EL BANCO, su situación administrativa, económica o financiera causara fundados temores que surgieran una de las situaciones antedichas, salvo que EL CLIENTE consiguiera al sólo requerimiento de EL BANCO, garantía real o personal suficiente a juicio de EL BANCO, para responder a las obligaciones pendientes de pago.

13.2 Si EL BIEN se hubiese depreciado o deteriorado a tal punto que se encuentre en peligro, a criterio del perito tasador registrado en la Superintendencia de Banca y Seguros, la recuperación del crédito y EL CLIENTE no cumpliera con mejorar o sustituir la garantía, a satisfacción de EL BANCO, o con reducir las obligaciones a su cargo.

13.3 Si EL CLIENTE y/o EL BANCO es demandado respecto a la propiedad de EL BIEN.

13.4 Si EL CLIENTE no cumple con mantener vigentes los seguros señalados en el presente contrato o no endosa las pólizas a favor de EL BANCO.

13.5 Si EL CLIENTE no facilita a EL BANCO la inspección de EL BIEN, y/o subsana las observaciones que, respecto a su conservación, formule EL BANCO. 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.

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 BANCO podrá cobrar las costas y costos procesales y el reembolso de todo gasto que haya efectuado por cuenta y costo de EL CLIENTE, inclusive los relacionados a la cobranza señalada.

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, 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.

Así mismo, será de aplicación lo establecido en la cláusula DECIMO TERCERA en lo que fuera pertinente.

DÉCIMO SEXTA: EL CLIENTE autoriza a EL BANCO para que pueda proporcionar información relacionada a su patrimonio o sobre sus operaciones de crédito a las Centrales de Riesgo u otras entidades similares; de la misma manera, lo autoriza para que dicha información pueda ser puesta en conocimiento de las empresas de cobranza que EL BANCO pudiera contratar. Sin perjuicio de lo anterior, EL CLIENTE autoriza a EL BANCO para que pueda obtener dicha información de terceros para evaluar su situación crediticia, no asumiendo EL BANCO, en caso alguno, responsabilidad por la exactitud y calidad de la información que obtenga de terceros.

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 del 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 prestar su concurso, 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 devengará, a partir de la fecha en que EL BANCO realice el desembolso correspondiente, los intereses compensatorios a la máxima tasa que tenga vigente EL BANCO para sus operaciones activas, 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 indicadas en la cláusula vigésimo segunda de este contrato (por ejemplo: escrita, electrónica, telefónica y otras) de los gastos efectuados y 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 conceptos referidos en la cláusula tercera, entrará en vigencia a los cuarenta y cinco (45) días de haber sido comunicadas a EL CLIENTE, y en caso 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, no serán considerados como modificaciones contractuales y, por lo tanto, no serán comunicados previamente a EL CLIENTE, pudiendo éstos aplicarse de manera inmediata.

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 permitidos por la normativa vigente y establecido en este contrato), interés moratorio o concepto aplicable por pago tardío, según corresponda, de acuerdo con la

normativa vigente t, comisiones y gastos, 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 que no se encuentren directamente relacionados al producto contratado, 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 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 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 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 2022.

ANEXO A
CONTRATO DE CREDITO HIPOTECARIO

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

**SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL : CONSTITUCIÓN DE FIANZA SOLIDARIA
(DEL CONSTRUCTOR/VENDEDOR/TERCERO)**

Me/Nos constituyo/imos en Fiador/es Solidario/s con el/los deudor/es y entre nosotros mismos, renunciando expresamente al beneficio de excusión, en favor del EL BANCO, por todas las obligaciones que EL CLIENTE afianzado contrae por el Contrato de Préstamo Hipotecario al que esta cláusula se adiciona, y en forma especial por la obligación de constituir la correspondiente primera y preferente garantía hipotecaria sobre el inmueble cuya adquisición ha sido financiada por EL BANCO, a través del señalado contrato de Préstamo Hipotecario, comprometiéndome/nos a pagar, a solo requerimiento de EL BANCO, el capital adeudado por el Préstamo Hipotecario, sus intereses compensatorios y moratorios de ser el caso y comisiones pactadas que se devenguen, así como tributos, gastos notariales y judiciales que pudieran haber.

Acepto/amos que el importe total adeudado o el monto que EL BANCO ponga a cobro, sea señalado en una liquidación que al efecto practique y emita EL BANCO, conforme al Artículo 132. Inciso 7 de la Ley General del Sistema Financiero -Ley 26702-, el que tendrá mérito ejecutivo contra mi/nuestra parte y/o EL CLIENTE afianzado, según decida EL BANCO.

Del mismo modo, EL BANCO queda expresa e irrevocablemente autorizado para que pueda cargar las sumas necesarias en las cuentas o depósitos que en cualquier moneda mantenga/mos en EL BANCO, o para aplicar los valores o bienes de mi/nuestra propiedad que puedan encontrarse en poder de EL BANCO, en cualquiera de sus oficinas en el país o del exterior, para amortizar y/o cancelar la deuda de cargo de EL CLIENTE afianzado, directamente y sin ningún trámite previo ante la autoridad judicial u otra alguna y/o a su sola decisión, requeriré/mos el pago según el monto que hubiere liquidado, requerimiento que será atendido de inmediato y en forma incondicional, asumiendo en caso contrario además de los intereses compensatorios más moratorios, los daños y perjuicios que se originen para EL BANCO su tardanza o ejecución judicial de la presente fianza solidaria.

Esta Fianza Solidaria la constituyo/imos por plazo indeterminado, por lo que quedaré/emos liberados sólo una vez que se haya logrado la inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble, de la Declaratoria de Fábrica, independización, Reglamento Interno de Propiedad Horizontal de ser el caso, y, además debe haberse obtenido la inscripción de la Primera y Preferente Hipoteca a favor de EL BANCO, sobre el inmueble cuya adquisición ha sido financiada por EL BANCO a través del contrato de Préstamo Hipotecario al que esta cláusula se adiciona; inmueble que se encuentra actualmente en construcción, renunciando al plazo de requerimiento a que se refiere el Art.1899 del Código Civil, aceptando desde ahora, todas las prórrogas, refinanciaciones y renovaciones que se concedan a EL CLIENTE afianzado, para lo cual presto/amos mi/nuestro consentimiento expreso.

Me/Nos someto/emos expresamente a los mismos jueces y tribunales del Distrito Judicial señalado en el contrato de Préstamo Hipotecario, al que EL CLIENTE afianzado se ha sometido, señalando como domicilio para ese efecto el que aparece al final de este documento, donde se efectuarán las diligencias notariales, judiciales y demás que fuesen necesarias.

Conven/go/imos en subrogar/me/nos de inmediato y obligatoriamente, en los derechos crediticios de EL BANCO, si EL CLIENTE afianzado fuese sometido a cualquier proceso de insolvencia o reestructuración. En cualquiera de dichas situaciones, EL BANCO podrá exigir el cumplimiento inmediato de las obligaciones garantizadas, con facultad

plena de ejecutar las contra-garantías reales o personales que tenga/mos establecida/s; en modo tal que, EL BANCO no participará en la Junta de Acreedores, ni en el proceso de reestructuración, liquidación o quiebra judicial; asumiendo Yo/Nosotros la responsabilidad de concurrir a dichos procesos, ejercitando los derechos crediticios en los que quedo/amos obligado/s a subrogar/me/nos automáticamente y por el sólo mérito de la expedición de las resoluciones administrativas o judiciales que se dicten contra EL CLIENTE afianzado. Acepto y autorizo que esta fianza se ejecute en forma independiente al que corresponda a la situación de insolvencia del Afianzado; salvo que EL BANCO me/nos comunique la suspensión de tal ejecución, lo que se hará necesariamente por escrito, en cuyo caso esta Fianza se mantendrá plenamente vigente según sus condiciones.

Queda precisado que, en caso de honrarse la presente fianza, la subrogación en los derechos crediticios frente al CLIENTE afianzado se limitará sólo al pago realmente verificado en favor de EL BANCO, según se señale en la constancia o recibo de pago que EL BANCO expida a mi (nuestra) petición, sin incluir las garantías que puedan respaldarlo, las que se transferirán en mi/nuestro favor, sólo si EL BANCO lo manifestara expresamente.

Fecha Ut Supra.

EL FIADOR

EL FIADOR

EL BANCO

EL BANCO

TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL : ALCANCES DE LA HIPOTECA

Por la presente, **EL CLIENTE**, por convenir a sus intereses, amplía el alcance de la garantía hipotecaria que se constituye según los términos del contrato al que esta cláusula se adiciona. En ese sentido, la primera y preferente hipoteca que **EL CLIENTE** constituye a favor de **EL BANCO** sobre EL BIEN, garantiza no solo el crédito hipotecario concedido por **EL BANCO** a **EL CLIENTE**, sino que además garantiza todas las deudas y obligaciones de **EL CLIENTE** ante **EL BANCO**, constituidas por mutuos dinerarios, pagarés, sobregiros, créditos en la modalidad de arrendamiento financiero, descuento de letras de cambio, descuento de facturas y de otros instrumentos de contenido crediticio, factoring, cartas de crédito, avances en cuenta, cartas fianza, stand by letter of credit, deudas de **EL CLIENTE** ante **EL BANCO**, derivadas de su condición de fiador o avalista, y por todas aquellas obligaciones y deudas que **EL CLIENTE** asuma ante **EL BANCO** originadas en cualquier otra operación crediticia permitida a **EL BANCO** en su calidad de entidad del Sistema Financiero, cuyas actividades se encuentran reguladas tanto en la Ley 26702, sus normas complementarias y conexas, cuanto en la normativa expedida por la Superintendencia de Banca y Seguros.

EL CLIENTE y **EL BANCO** ratifican todos los demás términos y condiciones del contrato de crédito hipotecario al que esta cláusula se adiciona, en lo que no se oponga al presente instrumento.

Fecha Ut Supra.

.....
EL CLIENTE

.....
EL CLIENTE

.....
EL BANCO

.....
EL BANCO

CUARTA 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