

## **CONTRATO HIPOTECARIO NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA**

Aprobado según resolución SBS N° 00654-2022

Señor Notario:

Sírvase Ud. extender en su registro de Escrituras Pública, una de Crédito Hipotecario **NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA**, 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 I, 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 NUEVO MIVIVIENDA, 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 derivará entre otros para la construcción de unidades inmobiliarias.

Dicho crédito será utilizado por EL CLIENTE en forma exclusiva para la adquisición de EL BIEN.

Las condiciones del préstamo se señalan en el Anexo A y Hoja Resumen. Asimismo, las tasas, comisiones, gastos y demás conceptos que sean de aplicación al crédito 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 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 o que el beneficiario habita en el exterior, 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 de este crédito se hizo acreedor al Bono de Buen Pagador (BBP), que consiste en el subsidio de EL FONDO, a través del Bono de Buen Pagador (BBP), ayuda económica directa no reembolsable, el cual será utilizado, exclusivamente, como complemento de la cuota inicial y no forma parte de este crédito, por lo cual el importe del BBP que accedió EL CLIENTE consta detallado en el contrato de compraventa del inmueble. Las partes dejan constancia que el importe de las cuotas de este crédito que debe pagar EL CLIENTE a favor de EL BANCO será calculado al monto desembolsado por este crédito e indicado en el anexo respectivo, sin considerar el BBP, ya que este no forma parte del crédito.

Asimismo, EL CLIENTE reconoce que el monto del BBP es determinado por EL FONDO en función al valor de EL BIEN y a las disposiciones legales vigente sobre la materia emitida EL FONDO y/o el Ministerio de Vivienda, Construcción y Saneamiento (MVCS), por lo que EL BANCO pone a disposición de EL CLIENTE toda la información del monto del BBP -como complemento de la cuota inicial- actualizado en la página web de EL BANCO, conforme a las disposiciones legales establecidas por EL FONDO y/o MVCS. En ese sentido, EL CLIENTE reconoce de la importancia de los valores mínimos y máximos de las viviendas a ser adquiridas o construidas establecidos por EL FONDO, a fin de que éste determine el monto correspondiente al BBP como complemento de cuota inicial, por lo que EL CLIENTE declara que dichos valores (tanto los rangos de valores de viviendas como su respectivo BBP) podrán ser modificados por EL FONDO y/o MVCS, de acuerdo a las disposiciones legales que emitan en el futuro, por lo que el valor de la vivienda y BBP como complemento de la cuota inicial que correspondan a EL CLIENTE siempre estarán indicados en el contrato de compraventa de EL BIEN que suscriba EL CLIENTE con el vendedor.

De la misma manera, EL CLIENTE declara conocer que podrá acceder al Premio al Buen Pagador (PBP) como complemento de la cuota inicial si es que se encuentra dentro de las disposiciones legales de EL FONDO en cuanto a un rango de valor mínimo y máximo de vivienda establecida por EL FONDO. Asimismo, EL CLIENTE reconoce que el PBP como complemento de cuota inicial es, también, una ayuda económica directa reembolsable, entregada y calculada por EL FONDO hasta por un monto máximo que establezca éste. Los valores de vivienda, así como los del BBP podrán ser vistos en

la página web de EL BANCO y los que corresponda a este crédito puntual en el contrato de compraventa que suscriba EL CLIENTE con el vendedor. Asimismo, EL CLIENTE reconoce que el PBP como complemento de la cuota inicial, tampoco, no forma parte de este crédito.

Las partes reconocen que no aplicará a EL CLIENTE el BBP o PBP como complemento de cuota inicial en los casos que EL FONDO lo determine, como por ejemplo, para aquellos valores máximos de vivienda establecidos por EL FONDO en sus dispositivos legales, por lo que EL CLIENTE podrá acceder al Programa Nuevo Crédito Mivivienda solo para el establecimiento de mejores condiciones comerciales de este crédito, tales como tasas de interés que se rigen dicho Programa, lo que se verá reflejado en el anexo de este contrato y Hoja Resumen.

Para que, a EL CLIENTE, le sea asignado el BBP y/o PBP como complemento de la cuota inicial, será necesaria la concurrencia de los siguientes requisitos establecidos en el Reglamento del Bono de Buen Pagador:

1. Contar con la calificación como sujeto de crédito, emitido por la institución Financiera Intermediaria, que otorgue el producto Nuevo Crédito Mivivienda.
2. Que el solicitante del crédito Mivivienda, y de ser el caso, su cónyuge o conviviente, e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda.
3. Que el valor del inmueble a adquirir cumpla con las especificaciones y valores definidos por EL FONDO a través de su legislación vigente.
4. No haber recibido apoyo habitacional previo del Estado el titular y, de ser el caso, su cónyuge o conviviente.
5. Otros determinados por EL FONDO.

En cualquiera de los casos (aplicación PBP o BBP como complemento de cuota inicial) el CLIENTE puede acceder adicionalmente al Bono Mivivienda Sostenible (BMS), siempre y cuando la vivienda a adquirir pertenezca a un proyecto inmobiliario que cuente con el Certificado de Elegibilidad de Proyecto Inmobiliario Sostenible. El bono otorgado fluctúa en función al valor del financiamiento y al grado de BMS (el grado lo asigna EL FONDO al proyecto inmobiliario en el Certificado de Elegibilidad)

EL BANCO podrá otorgar a EL CLIENTE un plazo de gracia de hasta 6 meses, de acuerdo con la solicitud que efectúe EL CLIENTE, siempre y cuando el crédito tenga por finalidad la adquisición de bien futuro y se haya aplicado el BBP o PBP como complemento de la cuota inicial de este crédito.

Durante dicho período, EL CLIENTE no pagará a EL BANCO el capital principal, ni los intereses; sin embargo, tendrá la obligación de pagar los gastos del seguro de desgravamen. 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 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. Cabe señalar, que en los casos que se otorgue plazo de gracia en PBP o BBP como complemento de la cuota inicial, las partes acuerdan desde ya, la capitalización de los intereses compensatorios del préstamo de acuerdo con lo dispuesto por el artículo 1249° del Código Civil.

Asimismo, en el caso de que EL FONDO rechazará el expediente, EL CLIENTE deberá asumir los gastos incurridos hasta el momento de envío del expediente al Fondo.

**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](http://www.pichincha.pe).

El detalle de la información sobre tasa de interés, comisiones, gastos e interés moratorio o el concepto aplicable por pago tardío, según corresponda, se encuentra en la Hoja Resumen que es debidamente suscrita por EL CLIENTE junto con la Escritura Pública que el presente documento origina.

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 BANCO podrá realizar el desembolso del presente préstamo, en cualquier momento, a partir de la firma de presente contrato y la aprobación del Fondo Mivivienda, 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, la Tasa de Costo Efectiva Anual (TCEA) y la tasa de interés moratorio o el concepto aplicable por pago tardío, autorizando a EL BANCO a aplicar la señalada tasa y variarla - en caso corresponda de acuerdo a la normativa vigente y lo indicado en el párrafo siguiente-, así como EL BANCO podrá variar 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 cuyo caso entrarán en vigencia de inmediato, sin necesidad de comunicación 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, 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.

En caso la tasa de interés señalada en el Anexo A sea modificada por parte de EL BANCO, éste podrá realizarlo solo en los siguientes supuestos: (i) en caso de novación de obligación del crédito; (ii) cuando se celebre un acuerdo con 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.

La variación, restricción, supresión o modificación por EL BANCO de cualquiera de los términos y condiciones de este contrato, distintos a los referidos a las tasas de interés, comisiones, y gastos entrará en vigencia a los cuarenta y cinco (45) días de haber sido comunicadas a EL CLIENTE.

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.

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 de este contrato.

En caso de modificación unilateral de las tasas de interés (cuando sea permitido por la normativa y conforme a lo establecido en este contrato), 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.

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 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 en el primer 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 el 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 la Central de Riesgo de la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP con la calificación que corresponda, de conformidad con el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones vigente.

Asimismo, en caso de aplicación del BBP o PBP como complemento de la cuota inicial y BMS si lo solicitó, EL CLIENTE expresa su conformidad y acepta conocer que EL CLIENTE deberá reembolsar el BBP o PBP como complemento de la cuota inicial y BMS y sus intereses legales a EL BANCO, y éste sucesivamente a EL FONDO a través del Fiduciario, en los siguientes casos:

- a) En el caso que EL BANCO, haya dado por vencidas las cuotas del préstamo por incumplimiento de pago y, además, se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria contra EL CLIENTE. La demanda contemplará el monto de la deuda impaga, del BBP o PBP como complemento de la cuota inicial, más sus intereses legales y el BMS y sus intereses legales si corresponde El BMS al no estar considerado dentro de la cobertura de riesgo crediticio, su liquidación se realizará en forma posterior a la liquidación de la mencionada cobertura, junto con la liquidación del Bono del Buen Pagador o Premio de Buen Pagador como complemento de la cuota inicial.
- b) Cuando EL CLIENTE realice pagos anticipados en forma total del préstamo otorgado por EL BANCO, antes de los (05) cinco años de desembolsado el préstamo.
- c) Si EL BANCO comprueba que cualquier información o documentación proporcionada por EL CLIENTE para sustentar u obtener el préstamo otorgado o cualquier otra operación realizada ante EL BANCO, fueran falsos o, tratándose de documentos, éstos hubieran sido adulterados o alterados.
- d) Otros que determine EL FONDO para su aplicación.

**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. 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- 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 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 de efectuada la solicitud.

Tratándose de Créditos Mivivienda el cronograma de pagos será entregado a EL CLIENTE, en el plazo de siete (7) días hábiles contados a partir de la fecha en que EL BANCO reciba dicho documento de COFIDE.

**SEXTA:** Las partes acuerdan lo siguiente:

6.1 EL CLIENTE se obliga al 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. La información sobre las coberturas mínimas de los seguros exigidas por EL BANCO se encuentra a disposición del CLIENTE en la página web [www.pichincha.pe](http://www.pichincha.pe).

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 solicitud de póliza

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 de EL BANCO [www.pichincha.pe](http://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 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 director 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 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.

**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 cualquier obligación de pago de EL CLIENTE se encuentre vencido y exigible, pueda retener y/o aplicar al pago parcial o total del préstamo y demás obligaciones 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 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).

**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, en caso correspondan, así como cualquier hipotética novación del préstamo referido anteriormente, 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 el FIDUCIARIO 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, las cuales serán por cuenta y costo de EL CLIENTE, 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 irroge 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 caso dichas cuentas no mantengan fondos o saldos disponibles todo gasto en que hubiere incurrido EL BANCO por cuenta de EL CLIENTE será registrado contablemente en una cuenta por cobrar, generándose una obligación pendiente de pago de EL CLIENTE a favor de EL BANCO, la misma que deberá ser honrada en su integridad en los términos establecidos en este Contrato.

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 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, conforme a las disposiciones establecidas por COFIDE y el Fondo Mivivienda.
- 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 Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial y/o el Bono de Buen Pagador y/o el Bono Mivivienda Sostenible ya percibido, más los intereses, comisiones y otros que se hubieren devengado.

Adicionalmente, conforme a lo establecido en el Reglamento de Crédito del Nuevo Crédito MIVIVIENDA de EL FONDO y sus modificatorias, EL CLIENTE - como consecuencia de la declaración falsa, perjuicio generado a EL BANCO e 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 de requerimiento efectuado por EL BANCO. Si EL CLIENTE no cumpliera con hacer efectivo el pago del préstamo más el interés moratorio o concepto aplicable por pago tardío, según corresponda, de acuerdo con la normativa vigente y lo indicado en la Hoja Resumen, así como la penalidad antes indicada, 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 INDECOPI 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 ejecutarla 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 exigir el reembolso de las costas y costos procesales y cualquier otro gasto en el que incurra por cuenta y costo de EL CLIENTE.

**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 Centrales de Riesgo de la Superintendencia de Banca, 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 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, 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 conceptos referidos 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 de comunicación indirectos 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 al domicilio de EL CLIENTE,
- Correos electrónicos,
- Llamadas telefónicas,
- Mensaje de texto (SMS).
- Comunicaciones a través de estados de cuenta mensual, vouchers de operaciones.

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 forma indistinta:

- Avisos en los locales, página de EL BANCO;
- Aviso en la página web de EL BANCO;
- Comunicados en televisión, radio y periódicos;
- Mensajes por Homebanking (banca por internet) o a través del App;
- Mensajes por Cajeros Automáticos,
- Mensajes en redes sociales de EL BANCO (facebook, instagram y/o cualquier por crearse),
- 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 NUEVO MIVIVIENDA**  
**BONO DE BUEN PAGADOR PARA VIVIENDA SOSTENIBLE**

**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 FIADOR:**

**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 : 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: 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**