

**CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO
COMPLEMENTARIO TECHO PROPIO
(Bien futuro)**

Conste por el presente formulario contractual el Contrato de Préstamo Hipotecario (Bien Futuro) que celebran de una parte la Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Tacna S.A. con RUC No. 20130098488 a quien en adelante se le denominará **LA CAJA** debidamente representada por **EL (LA)(LOS) FUNCIONARIO(A)(S)** que se identifica(n) al final del presente formulario contractual, cuyos poderes corren inscritos en la Partida Electrónica N° 11000522 del Registro de Personas Jurídicas del Libro de Sociedades Mercantiles de la Zona Registral N° XIII Sede Tacna – Oficina Registral Tacna y de otra **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** de ser el caso, cuyas generales de ley constan al final del presente formulario contractual, bajo los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULA PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO

- 1.1. Por el presente formulario contractual **LA CAJA** conviene en otorgarle a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** un préstamo por el monto, plazo y fin aprobado en la solicitud del préstamo, con las características y condiciones que se detallan en la misma.
- 1.2. Por su parte **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** declara(n) recibir a plena satisfacción el préstamo otorgado y se comprometen a cancelarlo en la forma y plazo pactados.
- 1.3. **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** declara(n) que el Inmueble, adquirido o a ser adquirido por éste en virtud del contrato por el cual ha adquirido o adquirirá la propiedad del mismo, se encuentra libre de toda carga, gravamen y, en general, de toda afectación que pudiese limitar o restringir de cualquier forma el derecho de propiedad que posee o poseerá sobre éste o los derechos que respecto de dicho bien poseerá **LA CAJA** en su calidad de acreedor hipotecario.
- 1.4. Para tales efectos **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** otorga(n) como garantía del mencionado préstamo, el (los) bien(es) inmueble(s) que se describe(n) en solicitud de préstamo, el(los) mismo(s) que será(n) utilizado(s) y destinado(s) por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** como vivienda; inmueble(s) que es(son) hipotecado(s) a favor de **LA CAJA**. El desembolso que se origina y los desembolsos que pudieran efectuarse en el futuro estarán sujetos a que **LA CAJA** determine que toda la información y documentación sobre **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y la garantía se encuentren a satisfacción de **LA CAJA**.
- 1.5. Durante la vigencia del contrato **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** se obliga(n) frente a **LA CAJA** a:
 - 1.5.1. Proporcionar toda la información que **LA CAJA** le solicite con relación al Préstamo Hipotecario; así como a permitir el acceso al Inmueble a los peritos tasadores, designados por **LA CAJA**.
 - 1.5.2. Prestar toda la colaboración necesaria para hacer efectiva la inscripción de la Hipoteca en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente; a tal efecto, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** queda(n) obligado(s) a otorgar toda la documentación que resulte necesaria para constituir y perfeccionar la Hipoteca.
 - 1.5.3. Abstenerse de gravar, afectar, transferir o, en general, de celebrar actos de disposición sobre todo o parte del Inmueble, en caso dicho acto implique un perjuicio directo o indirecto para **LA CAJA**. En tal caso, **LA CAJA** tendrá derecho a recibir el precio por la venta del Inmueble, el cual será aplicado a la amortización del Préstamo Hipotecario hasta donde dicho precio alcance. **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** se obliga(n) a dar aviso previo a **LA CAJA** en caso celebre cualquiera de los actos de disposición, indicados en este párrafo.
Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo precedente, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** se obliga(n) a incluir en todo contrato o convenio por el cual grave, afecte, transfiera o, en general, disponga del Inmueble o en virtud del cual prometa realizar cualquiera de los actos antes referidos en favor de un tercero distinto de **LA CAJA** una cláusula en virtud de la cual dicho tercero declare conocer el contenido del presente contrato, y reconozca todos y cada uno de los derechos que de éste emanan en favor de **LA CAJA**.
 - 1.5.4. Conservar en buen estado el Inmueble y notificar a **LA CAJA** sobre cualquier hecho o circunstancia que pudiera deteriorar o, en general, afectar negativamente al Inmueble o los derechos de **LA CAJA** con relación a éste, dentro de los cinco (05) días hábiles de producido tal hecho o circunstancia.

CLÁUSULA SEGUNDA: CONDICIONES DEL PRÉSTAMO

- 2.1 El préstamo que se otorga y que será desembolsado se sujetará a los términos y condiciones del presente contrato y a los que se especifican en la Hoja Resumen que forman parte integrante del presente formulario contractual.
- 2.2 Dado que el inmueble se encuentra en proceso de construcción, la constitución de la hipoteca se encuentra sujeta a la condición de que el inmueble exista, lo cual quedará acreditada con la inscripción en Registros Públicos, con el detalle del área, linderos, y medidas perimétricas, tal y como constan en las copias literales del dominio que se adjuntarán a los partes notariales al solicitar la inscripción, objeto del presente contrato y con cuyo contenido las partes expresan desde ya su plena conformidad.
- 2.3 **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** se obliga(n) a constituir dicha inscripción en Registros Públicos, una vez recibido el inmueble tal y como consta en el contrato de compra – venta, suscrito entre el constructor, vendedor o promotor del inmueble y **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**. El plazo máximo que **LA CAJA** otorgará a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** será de seis (06) meses, la cual podrá ser prorrogable hasta por seis (06) meses adicionales a consideración de **LA CAJA**.
- 2.4 De no cumplir con constituir la hipoteca en el plazo acordado, según objeto del presente Contrato de Préstamo Hipotecario, **LA CAJA** podrá resolver el contrato, ya que no se cumple con el objeto de la suscripción del presente contrato.
- 2.5 Como condición previa al desembolso del préstamo, si **LA CAJA** lo estima conveniente, le solicitará al constructor, vendedor o promotor del inmueble entregar una carta fianza con las características de solidaria, irrevocable, incondicional y de realización automática a sólo requerimiento de **LA CAJA**, con renuncia al beneficio de excusión y a los señalados en los artículos 1899 y 1902 del Código Civil, por el monto del inmueble adquirido o a ser adquirido, y con la finalidad de garantizar (i) terminación y entrega oportuna del inmueble a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** conforme a la descripción y especificaciones técnicas previstas en el contrato de compraventa, y (ii) la inscripción de la declaratoria de fabrica e independización del inmueble en el Registro de Predios de la Oficina Registral correspondiente, lo que se acreditará ante **LA CAJA** con la copia literal. La vigencia de la carta fianza, será por el plazo de seis (06) meses. En caso que **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** solicite(n) la prórroga que hace referencia la cláusula 2.3, si **LA CAJA** lo estima conveniente, le solicitará al constructor, vendedor o promotor del inmueble la renovación de la carta fianza por el mismo plazo de la prórroga.
- 2.6 Asimismo aplica lo indicado en la cláusula 11.2.

CLÁUSULA TERCERA: PLAZO Y FORMA DE PAGO

- 3.1. El pago del crédito materia del contrato, incluye intereses compensatorios, intereses moratorios o penalidad pactada de ser el caso, comisiones y gastos, los mismos que se encuentran señalados en la Hoja Resumen (Anexo Nro.1) que forma parte integrante del presente formulario contractual, y se efectuará(n) en la(s) cuota(s), en la(s) fecha(s) y por el (los) importe (s) que establece el respectivo Cronograma de Pagos que **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** declara(n) haber recibido. El pago del crédito se realizará mediante:
 - 3.1.1. Ventanillas, en cualquiera de las agencias y/u oficinas de atención al público de **LA CAJA**.
 - 3.1.2. Los servicios electrónicos ofrecidos por **LA CAJA**, conforme se indica en la página web institucional (www.cmactacna.com.pe), de ser el caso.
 - 3.1.3. Otro servicio de pago que **LA CAJA** disponga.Las posibilidades anteriores son enumerativas y no limitativas, por lo que **LA CAJA** podrá incorporar en el futuro otros servicios o, modificarse los existentes, en beneficio de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**. Ante nuevos servicios de pago y modificaciones, **LA CAJA** comunicará a **EL (LA)(LOS)PRESTATARIO(A)(S)**, a través de su página web institucional (www.cmactacna.com.pe).
- 3.2. El pago de las cuotas del crédito deberán ser efectuados en la moneda en que fue aprobado el crédito. No obstante, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** podrá(n) pagar en moneda distinta a la moneda del préstamo, en cuyo caso se aplicará el tipo de cambio compra o venta, según corresponda, que se encuentre vigente en **LA CAJA** a la fecha en que se efectúe el pago respectivo.

CLÁUSULA CUARTA: TASA DE INTERÉS, COMISIONES Y GASTOS

- 4.1. **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** acepta(n) y declara(n) conocer que el crédito concedido devengará interés compensatorio fijo; y, moratorio fijo o penalidad de ser el caso, a las

tasas que figuran en la Hoja Resumen (Anexo Nro. 1) que debidamente suscrito por las partes, forma parte integrante del presente formulario contractual.

- 4.2. La constitución en mora será automática. En caso de mora se devengarán automáticamente intereses moratorios o penalidad según lo establecido en la Hoja Resumen (Anexo Nro. 1) que forma parte integrante del presente formulario contractual.
- 4.3. Queda expresamente convenido entre las partes que **LA CAJA** podrá variar unilateralmente las comisiones y gastos u otras condiciones contractuales con excepción a las tasas de interés, cuando el deterioro de la situación crediticia o de riesgo de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** así lo amerite; o en la eventualidad que cambie o pudiera cambiar de modo adverso el contexto del mercado financiero; o en caso de modificaciones a la normatividad aplicable que afecten los costos y/o condiciones y/o características del presente contrato; o cambios en la situación política y/o económica del país que configuren circunstancias desfavorables para **LA CAJA**; o variaciones en las condiciones cambiarias; o perturbaciones en las condiciones financieras y/o económicas que afecten el sistema financiero nacional o internacional; o alzas en los costos de los servicios prestados por terceros; y en general variaciones en las circunstancias bajo las cuales fue aprobado el crédito, pues es voluntad expresa de las partes preservar la correspondencia original de las prestaciones pactadas en el presente formulario contractual.
- 4.4. Queda expresamente convenido entre las partes que **LA CAJA** podrá variar la tasa de interés compensatorio fijo y moratorio fijo o penalidad de ser el caso, en los siguientes casos:
 - 4.4.1. Por novación de la obligación, conforme a las disposiciones del Código Civil.
 - 4.4.2. De mutuo acuerdo con **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** como resultado de una efectiva negociación entre las partes.
 - 4.4.3. Cuando la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) lo autorice previo informe favorable del Banco Central de Reserva (BCR).
 - 4.4.4. En forma unilateral por **LA CAJA**, en cualquier momento durante la vigencia del contrato, cuando se trate de modificaciones a la tasa de interés que impliquen condiciones más favorables para el cliente, aplicándose las nuevas tasas de interés de manera inmediata, la comunicación de éstas tasas de interés se realizará de manera posterior a su aprobación por parte de **LA CAJA**.

En este caso, **LA CAJA** difundirá las nuevas tasas de interés aplicables al contrato a través de anuncios en sus oficinas de atención al público y en la página web institucional (www.cmactacna.com.pe).
- 4.5. **LA CAJA** comunicará a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** la modificación de las comisiones y gastos, así como su fecha de entrada en vigencia; con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días, cuando dichas modificaciones representen un incremento respecto de lo pactado.
- 4.6. **LA CAJA** comunicará las modificaciones contractuales, distintas a las tasas de interés, comisiones y gastos, sólo en aquellos casos en que dichas modificaciones impliquen para **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** la pérdida o sustitución de condiciones previamente establecidas, o que no tengan por objeto otorgar condiciones, opciones o derechos que constituyan facilidades adicionales a las previstas en este contrato. En dichos casos, las modificaciones contractuales deberán ser informadas a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, conjuntamente con la indicación de la fecha a partir de la cual entrarán en vigencia, con no menos de cuarenta y cinco (45) días de anticipación.
- 4.7. En caso se presenten modificaciones normativas de carácter imperativo que tengan impacto en las cláusulas del presente contrato, **LA CAJA** comunicará a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** a través de la página web www.cmactacna.com.pe y en Oficinas de Atención al Público; y serán aplicadas desde la fecha en que éstas entran en vigencia.

CLÁUSULA QUINTA: MEDIOS DE COMUNICACIÓN

- 5.1. Las modificaciones a las comisiones y gastos cuando éstas supongan un perjuicio a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**; así como su fecha de entrada en vigencia, será informada a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, a elección de **LA CAJA**, por cualquiera de los medios de comunicación que se señalan a continuación: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**; (iii) a través de los estados de cuenta; (iv) mensajes de texto; (v) mensajería instantánea y (vi) comunicaciones telefónicas al domicilio de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** que puedan ser acreditadas fehacientemente, con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días.

- 5.2. Las modificaciones contractuales referidas a: (i) la resolución del contrato por causal distinta al incumplimiento; (ii) la limitación o exoneración de responsabilidad por parte de **LA CAJA**; y (iii) la incorporación de servicios que no se encuentren relacionados al préstamo; deberán ser comunicados a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, a elección de **LA CAJA**, por cualquiera de los siguientes medios: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**; (iii) a través de los estados de cuenta; (iv) mensajes de texto; (v) mensajería instantánea y (vi) comunicaciones telefónicas al domicilio de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** que puedan ser acreditadas fehacientemente con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días.
- 5.3. En caso **LA CAJA** realice modificaciones contractuales por la incorporación de servicios que no se encuentren relacionados al préstamo, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** tiene(n) la facultad de rechazar esta incorporación sin que su negativa realizada, a través de comunicación escrita e indubitable (documento escrito) o directamente en las oficinas de atención al público de **LA CAJA**, sea considerada una resolución del contrato.
- 5.4. Para comunicaciones sobre modificaciones contractuales de aspectos distintos a lo indicado en las cláusulas 5.1, 5.2 y 5.3, **LA CAJA** difundirá los anuncios correspondientes en sus oficinas de atención al público así como en la página web institucional (www.cmactacna.com.pe).
- 5.5. Cuando las modificaciones a las comisiones y gastos impliquen condiciones más favorables para **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, éstas serán comunicadas por **LA CAJA** a través de anuncios en sus oficinas de atención al público y en la Página Web Institucional (www.cmactacna.com.pe).
- 5.6. Cuando se realicen modificaciones a la tasa de interés compensatorio y moratorio o penalidad pactada de ser el caso, comisiones y gastos conforme a lo dispuesto en la cláusula cuarta del presente formulario contractual, y por tanto varíe el cronograma de pagos, **LA CAJA** queda obligada a recalcular y remitir a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** un nuevo cronograma de pagos, conjuntamente con el pre aviso de las modificaciones contractuales, indicando también la tasa de costo efectivo anual remanente (TCEA remanente) que corresponde al saldo remanente del préstamo.
- 5.7. De no estar conforme con tales modificaciones, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** tiene(n) el derecho a resolver el contrato, para cuyo efecto deberá (n) comunicarlo a través de medio escrito dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario, luego de recibida la comunicación de las modificaciones contractuales.
- 5.8. **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** deberá (n) cancelar el íntegro de su obligación de forma previa a la resolución del presente contrato. Para tal efecto, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** deberá(n) acercarse a cualquiera de las oficinas de atención al público de **LA CAJA**, con el objeto de gestionar la liquidación de la deuda derivada del préstamo al día en que efectuará el pago; lo que supone la reducción de los intereses y, asimismo, la deducción de las comisiones y gastos pactados, al día en que se realice el pago.
- 5.8.1. El pago del crédito se realizará, a elección de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, a través de:
- 5.8.1.1. Ventanillas, en cualquiera de las agencias y/u oficinas de atención al público de **LA CAJA**.
- 5.8.1.2. Servicios electrónicos ofrecidos por **LA CAJA**, conforme se indica en la página web institucional (www.cmactacna.com.pe), de ser el caso.
- 5.8.1.3. Otro servicio de pago que **LA CAJA** disponga en beneficio de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**. Por lo que **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** quedará(n) informado (s) según la cláusula tercera.
- 5.9. El pago deberá ser efectuado en la moneda del préstamo pactada en el presente contrato. No obstante, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** podrá(n) pagar en moneda distinta a la moneda del préstamo, en cuyo caso se aplicará el tipo de cambio compra o venta, según corresponda, que se encuentre vigente en **LA CAJA** en la fecha en que se efectúe el cargo respectivo.
- 5.10. **LA CAJA** otorgará(n) a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** un plazo no menor a cuarenta y cinco (45) días, para que pueda(n) encontrar otro mecanismo de financiamiento de considerarlo necesario dicho otorgamiento no impedirá a **LA CAJA**, de considerarlo aplicable, a efectuar el cobro correspondiente al crédito, producto de la modificación contractual, una vez cumplido el plazo del pre aviso.

CLÁUSULA SEXTA: COMPENSACIÓN

- 6.1 En caso de producirse un evento de incumplimiento de pago, **LA CAJA** procederá a remitir una comunicación escrita al domicilio de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** de ser el caso, con la finalidad de que en un plazo improrrogable de dos (02) días hábiles, proceda a honrar todas las

obligaciones pendientes, vencido dicho plazo se procederá a ejercer el derecho de compensación, de conformidad con lo establecido en el numeral 11 del artículo 132° de la Ley N° 26702, por lo que **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** autoriza(n) en forma irrevocable a **LA CAJA** para que compense lo adeudado contra los saldos acreedores de cualquier cuenta de ahorro (con excepción de CTS, que sólo se compensará el monto de libre disponibilidad), depósito a plazo fijo (DPF), títulos valores o valores que **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** mantenga(n) en **LA CAJA**; y cualquier otro bien que **LA CAJA** pudiera tener en su poder a nombre de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)**, bajo cualquier título, no siendo objeto de compensación los activos legal o contractualmente declarados intangibles o excluidos de este derecho.

- 6.1.1. En caso de compensación en cuentas de depósito a plazo fijo, **LA CAJA** procederá a su cancelación anticipada aplicando su derecho. Si resultase un excedente luego de la compensación por la obligación vencida y exigible o la obligación total, en caso que **LA CAJA** decidiera resolver el contrato, según numeral 13.1.1, y si éste es igual o mayor al monto mínimo de apertura, se procederá a abrir un DPF con las condiciones vigentes a la fecha de la operación y por el plazo originalmente convenido. En caso que el monto excedente fuese inferior al monto mínimo de apertura, se depositará en una cuenta de ahorro corriente, bajo las condiciones vigentes a la fecha de la operación. Según lo indicado, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** autoriza(n) a que **LA CAJA** proceda a abrir un DPF o una cuenta de ahorros, según sea el caso, el cual podrá disponer previa identificación personal. Asimismo en la comunicación mencionada en el último párrafo de la presente cláusula, se consignará las condiciones vigentes (tasa de interés, comisiones, gastos, entre otras) del depósito a plazo fijo o ahorro corriente según sea el caso.
- 6.1.2. En caso de compensación de cuentas de ahorro, **LA CAJA** procederá a cargar el monto de las obligaciones vencidas y exigibles o la obligación total en caso que **LA CAJA** decidiera resolver el contrato, según numeral 13.1.1.
- 6.1.3. En el caso de cuentas de ahorro o depósitos a plazo fijo con más de un titular, para cuya disposición de los fondos se requiera la participación conjunta de varios titulares (cuenta mancomunada), **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** autoriza(n) en forma irrevocable a que **LA CAJA** compense el saldo de la cuenta sólo en la parte proporcional (a prorrata) que le corresponda al deudor cuyo crédito será compensado, de acuerdo a lo establecido en el Código Civil. En el caso que la disposición de los fondos pueda efectuarla cualquiera de los titulares (cuenta individual o indistinta, según sea el caso), **LA CAJA** podrá compensar el saldo total de la cuenta.

Una vez aplicado el derecho de compensación, **LA CAJA** deberá comunicar dentro de los cinco (05) días hábiles a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** de ser el caso, que ha hecho uso del derecho, empleando cualquiera de los siguientes medios: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)**; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)**; (iii) a través de los estados de cuenta; y (iv) comunicaciones telefónicas al domicilio de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** que puedan ser acreditadas fehacientemente. Esta autorización que otorgan **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** es irrevocable y se efectúa en el marco de lo dispuesto en el numeral 11 del artículo 132° de la Ley N° 26702, quedando entendido que **LA CAJA** no asumirá responsabilidad alguna por dichos descuentos, ni por la diferencia de tipo de cambio que pudiera resultar de la adquisición de la moneda de pago destinada a la amortización o cancelación de las obligaciones de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)**, de ser el caso. En este último supuesto, **LA CAJA** utilizara el tipo de cambio que se encuentre vigente en **LA CAJA** en la fecha en la que se efectúe la operación.

CLÁUSULA SÉTIMA: PAGOS ANTICIPADOS Y ADELANTO DE CUOTAS

7.1. **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** podrá(n) efectuar pagos por encima de la cuota exigible en el periodo, en cualquier momento y las veces que estime oportuno, sin aplicarse comisión, gasto o penalidad.

- 7.2. EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** podrá(n) efectuar pagos anticipados o adelanto de cuotas, en todas las agencias y oficinas, siguiendo los procedimientos internos de **LA CAJA**, los cuales son informados en todas las agencias y oficinas de **LA CAJA**, o mediante la página web (www.cmactacna.com.pe).
- 7.3.** La elección quedará reflejada en una constancia, que será brindada por **LA CAJA** a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**. En el caso que la operación sea realizada por un tercero, éste debe estar debidamente acreditado por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, a través de una carta poder simple, indicando la elección a realizar por parte de **LA CAJA**.
- 7.4.** Se considera pago anticipado, a pagos mayores a dos cuotas (incluyendo la cuota exigible en el periodo) y que trae como consecuencia la aplicación del monto pagado al saldo capital del crédito, produciéndose una reducción de interés, comisiones y gastos derivados del presente contrato al día del pago, pudiendo ser pago anticipado parcial o total. Sin perjuicio de lo expuesto, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** podrá(n) manifestar expresamente su voluntad para adelantar el pago de cuotas, procediendo a aplicar el monto pagado en exceso sobre la cuota del periodo a las cuotas inmediatas siguientes, conforme lo establece el numeral 7.5.
- 7.4.1.** Para el caso de pago anticipado parcial, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** podrá(n) optar por reducir el monto de las cuotas o el número de las mismas en cada oportunidad, su elección quedará reflejada en una constancia, que será brindada por **LA CAJA**. En caso de no contar con dicha elección dentro de los quince (15) días de realizado el pago, **LA CAJA** procederá a la reducción del número de cuotas.
- 7.4.2.** Es entendido que el pago anticipado parcial modificará el cronograma de pagos, por consiguiente, se emitirá un nuevo cronograma de pagos que **LA CAJA** entregará al momento de realizada la operación, asimismo para los casos en que no se cuente con la elección indicada en el numeral 7.4.1, el cronograma de pagos será brindado a solicitud de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**.
- 7.5.** Se considera adelanto de cuotas, a pagos menores o iguales de dos cuotas (incluyendo la cuota exigible en el periodo) y que trae como consecuencia la aplicación del monto pagado en exceso sobre la cuota del periodo, a las cuotas inmediatas siguientes no vencidas, sin que se produzca una reducción de interés, comisiones y gastos derivados del presente contrato al día del pago. Sin perjuicio de ello, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** podrá(n) requerir, antes o al momento de efectuarse el pago, que deberá procederse a la aplicación del pago como anticipado, resultando aplicable lo indicado en el numeral 7.4. 7.4.1 y 7.4.2.

CLÁUSULA OCTAVA: HIPOTECA

- 8.1.** En garantía del préstamo señalado en la cláusula primera, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** constituye(n) a favor de **LA CAJA** primera y preferente garantía hipotecaria, sobre el Inmueble, por el monto de gravamen (según tasación comercial) y por plazo indefinido; en tanto subsista una obligación, dicha información ha sido comunicada por **LA CAJA**, cuando se realizó la promoción del crédito. **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** declara(n) y acepta(n) expresamente que la Hipoteca se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer al Inmueble y comprende todas las construcciones o edificaciones que pudieren existir sobre el mismo, o bienes que pudieran en el futuro edificarse sobre el Inmueble; y en su caso el suelo, subsuelo y sobresuelo, comprendiendo además sus partes integrantes, accesorios, instalaciones y en general, todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el artículo 1101 del Código Civil. Quedan asimismo afectadas en favor de **LA CAJA** las mejoras que pudieran introducirse en el Inmueble y los frutos y rentas que éstos produzcan, los mismos que en caso de incumplimiento de las obligaciones de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** podrá(n) ser recaudados directamente por **LA CAJA**, para aplicarlos al pago de lo que se le adeudase.
- 8.2. EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** autorizará(n) a **LA CAJA** para que contrate por cuenta, costo y riesgo de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** a un perito tasador registrado en el REPEV y autorizado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP para:
- 8.2.1.** Obtener las valorizaciones de el(los) inmueble(s) hipotecado(s), el cual **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** asumirá(n) el costo de dicha gestión.
- 8.2.2.** Renovar la tasación comercial del (los) bien (es) que se hubiese dado en garantía según el plazo establecido por **LA CAJA**, en este caso se cargará el gasto de la tasación comercial a la cuota posterior inmediata que corresponda pagar del crédito que mantenga en **LA CAJA**.

8.2.3. EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S) tiene(n) la obligación de facilitar el libre acceso al Inmueble de los tasadores que designe **LA CAJA**.

8.3. EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S) tiene(n) el derecho a solicitar a **LA CAJA** una copia de la tasación realizada al (a los) bien (es) otorgado(s) en garantía, cuando ésta se realice.

CLÁUSULA NOVENA: VALORIZACIÓN

9.1. Para el caso de ejecución judicial de la Hipoteca y posterior remate del Inmueble, éste se valoriza de acuerdo al último valor actualizado de realización de la tasación comercial efectuada por el perito tasador registrado en el REPEV y autorizado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, y que designe **LA CAJA**, pero de ser requerido por el organismo competente, se realizará una nueva tasación comercial.

9.2 En caso (i) **LA CAJA** tenga indicios razonables para suponer que el Inmueble se ha depreciado o deteriorado a un punto tal que se encuentre en peligro la recuperación del Préstamo Hipotecario; o, (ii) se hubiese devaluado la moneda en la cual se ha otorgado el Préstamo Hipotecario de tal manera que el valor de tasación no represente el valor del inmueble; las partes acuerdan que el valor de tasación podrá ser actualizado mediante una (01) o más tasaciones posteriores efectuadas por perito tasador registrado en el REPEV y autorizado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, cuyo costo será asumido íntegramente por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, teniendo la obligación de facilitar el libre acceso al Inmueble al perito tasador que designe **LA CAJA**. Dicha comisión se encuentra detallada en el tarifario de comisiones, gastos y servicios vigente, que forma parte integrante de la Hoja Resumen.

CLÁUSULA DÉCIMO: TITULIZACIÓN Y CESIÓN

10.1. EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S) no podrá(n) ceder en todo o parte la titularidad de sus derechos, obligaciones u otras situaciones jurídicas bajo el contrato, salvo consentimiento previo y por escrito de **LA CAJA**, conforme al ordenamiento civil vigente.

CLÁUSULA DÉCIMO PRIMERO: SEGUROS

Del seguro contra todo riesgo

11.1. Durante la vigencia del Préstamo Hipotecario, **LA CAJA** requerirá a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** una póliza de seguro contra todo riesgo, cuando el inmueble materia de hipoteca se convierta de bien futuro a bien terminado, con el fin de cubrir los riesgos que pueda presentar, bajo condiciones previamente establecidas e informadas por **LA CAJA**, a través de la página web institucional y folletos informativos otorgados por la compañía de seguros.

11.2. Asimismo, antes del desembolso del préstamo **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** se obliga(n) a entregar endosadas a favor de **LA CAJA** las pólizas de seguro que apliquen en ese momento, endosos en los que, por declaración de la compañía de seguros, constará que **LA CAJA** es el beneficiario hasta por el monto de las obligaciones garantizadas.

11.3. EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S) tiene(n) el derecho de elegir entre **a)** la contratación del seguro ofrecido por **LA CAJA** o **b)** un seguro contratado directamente por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, siempre que cumpla a satisfacción de **LA CAJA**, con las condiciones previamente informadas en la página web institucional (www.cmactacna.com.pe).

11.4. Cuando **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** elija(n) contratar el seguro a través de **LA CAJA**, autoriza expresamente a ésta para que contrate una póliza de seguro contra todo riesgo bajo condiciones previamente establecidas por **LA CAJA**.

11.5. Las condiciones de la póliza de seguro que hace referencia es que, **LA CAJA** es el único beneficiario hasta por la suma asegurada, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** declara(n) conocer y aceptar las condiciones de la póliza de seguro, por lo que en caso de incurrir en limitaciones o exclusiones establecidas por la Compañía de Seguros, **LA CAJA** no asume ninguna responsabilidad y por tanto **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** se obliga(n) a cumplir con las obligaciones del presente contrato.

11.6. El seguro contra todo riesgo se contrata en una compañía de seguros autorizada a operar en el país por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, la misma que cubrirá el valor de construcción del inmueble (sin incluir valor del terreno).

- 11.7. El monto de la prima se consignará, de ser el caso, en la Hoja Resumen que forma parte integrante del presente contrato; los riesgos cubiertos así como las exclusiones y demás información relevante se detalla en la póliza de seguro entregada a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**.
- 11.8. Cuando el seguro es contratado directamente por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, **LA CAJA** informará mediante comunicación escrita al **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** el plazo para la renovación oportuna de la póliza de seguro, obligándose **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** a remitir a **LA CAJA** copias de los comprobantes de pago debidamente cancelados, así como el original de la póliza renovada. De no hacerlo, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** declara(n) conocer la responsabilidad que ello deriva, por tanto:
- 11.8.1. Autoriza(n) a **LA CAJA** a que proceda con la renovación del seguro y se cargue el monto de la prima correspondiente al crédito que mantenga vigente, una vez vencido el plazo de renovación indicada en la comunicación escrita que hace mención el numeral 11.7, por tanto **LA CAJA** emitirá un nuevo cronograma de pagos adicionando a la cuota, la prima de seguro. El nuevo cronograma de pagos será entregado a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** junto con la póliza de seguro.
- 11.8.2. Reconoce(n) que la falta de renovación oportuna de la póliza de seguro, contratada directamente por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, es una causal de resolución de contrato.
- 11.9. **LA CAJA** pondrá a disposición de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** folletos informativos otorgados por la compañía de seguros, donde se consignarán las condiciones para contratar un seguro directamente por él.

Del seguro de desgravamen

- 11.10. Durante la vigencia del Préstamo Hipotecario, **LA CAJA** requerirá a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** una póliza de seguro de desgravamen, bajo condiciones previamente informadas por **LA CAJA**, a través de la página web institucional y folletos informativos otorgados por la compañía de seguros.
- 11.11. **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** tiene(n) el derecho de elegir entre a) la contratación del seguro ofrecido por **LA CAJA** o b) un seguro contratado directamente por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, siempre que cumpla a satisfacción de **LA CAJA**, con las condiciones previamente informadas en la página web institucional (www.cmactacna.com.pe).
- 11.12. Cuando **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** elija(n) contratar el seguro ofrecido por **LA CAJA**, autoriza expresamente a ésta para que contrate una póliza de seguro de desgravamen, en cualquiera de las siguientes opciones:
- 11.12.1. Cobertura sólo para el primer titular del crédito.
- 11.12.2. Cobertura para el representante legal, en caso de personas jurídicas (según condiciones y restricciones de la compañía de seguro)
- 11.12.3. Cobertura adicional para el cónyuge o codeudores, con diferentes características de cobertura, de acuerdo a las condiciones de la póliza vigente, con el consiguiente ajuste sobre el monto de la prima, de ser el caso.
- 11.13. El seguro de desgravamen se contrata en una compañía de seguros autorizada a operar en el país por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, y por una suma no menor al saldo deudor, la misma que cubrirá el total de la deuda vigente (sólo saldo de capital; no incluye interés compensatorio, moratorio y/u otros), en caso de fallecimiento o invalidez permanente del titular del préstamo o representante legal en caso de personas jurídicas.
- 11.14. La información respecto al nombre de la compañía de seguros, el número de la póliza, la suma asegurada, el monto de la prima, los riesgos cubiertos así como las exclusiones y demás información relevante se consignará, en la Hoja Resumen que forma parte integrante del presente contrato y en la póliza de seguro de desgravamen entregada al cliente al momento del desembolso del crédito.
- 11.15. Cuando el seguro es contratado directamente por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, **LA CAJA** informará mediante comunicación escrita al **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** el plazo para la renovación oportuna de la póliza de seguro, obligándose **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** a remitir a **LA CAJA** copias de los comprobantes de pago debidamente cancelados, así como el original de la póliza renovada. De no hacerlo, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** declara(n) conocer la responsabilidad que ello deriva, por tanto:

11.15.1. Autoriza(n) a **LA CAJA** a que proceda con la renovación del seguro y se cargue el monto de la prima correspondiente al crédito que mantenga vigente, una vez vencido el plazo de renovación indicada en la comunicación escrita que hace mención el numeral 11.7, por tanto **LA CAJA** emitirá un nuevo cronograma de pagos adicionando a la cuota, la prima de seguro. El nuevo cronograma de pagos será entregado a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** junto con la póliza de seguro.

11.15.2. Reconoce(n) que la falta de renovación oportuna de la póliza de seguro, contratada directamente por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, es una causal de resolución de contrato.

11.16. **LA CAJA** pondrá a disposición de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** folletos informativos del seguro de desgravamen otorgados por la compañía de seguros, donde se consignaran las condiciones para contratar un seguro directamente por él.

CLÁUSULA DÉCIMO SEGUNDA: TRIBUTOS Y GASTOS

12.1. Todos los gastos notariales, registrales, impuestos, tasas y demás tributos que se originen del contrato, inclusive aquellos que se efectúen para la obtención de un testimonio de la escritura pública que la presente minuta origine, o las que se generen por contratos de aclaración y/o ratificación y/o modificación son de cuenta única y exclusiva de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, y se encuentran detallados en el tarifario de comisiones, gastos y servicios vigente que forma parte integrante de la Hoja Resumen.

CLÁUSULA DÉCIMO TERCERA: RESOLUCIÓN DE CONTRATO

13.1. Las partes acuerdan que **LA CAJA** podrá considerar vencidos todos los plazos del crédito y exigir el inmediato reembolso de la suma adeudada: incluyendo intereses compensatorios; moratorios o la penalidad pactada de ser el caso; comisiones y gastos efectivamente prestados, los cuales se detallan en la Hoja Resumen, con la consiguiente liquidación a la fecha de la resolución efectiva del contrato, si se producen cualquiera de los siguientes supuestos:

13.1.1. **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** incumple(n) con el pago de una o más cuotas establecidas en el cronograma de pago.

13.1.2. Si **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** no constituye la Hipoteca.

13.1.3. Si se destinara el bien otorgado en garantía a un uso distinto del de vivienda.

13.1.4. Si **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** no cumple(n) con renovar oportunamente la póliza de seguro, cuando haya sido contratado directamente por él.

13.1.5. Si el Inmueble es vendido, cedido o transferido por cualquier acto, contrato o acuerdo por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** sin contar con la previa autorización expresa de **LA CAJA**, o si el Inmueble es afectado con otros gravámenes o medidas judiciales o extrajudiciales de manera que exista el riesgo que tales actos le generen algún perjuicio a **LA CAJA**.

13.1.6. Si el Inmueble se hubiese depreciado o deteriorado a punto tal que se encuentre en peligro la recuperación del Préstamo Hipotecario, según opinión de perito tasador designado por **LA CAJA** registrado en el REPEV y autorizado por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

13.1.7. Si un tercero traba embargo sobre el Inmueble o en caso que **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** sea(n) demandado respecto a la propiedad del Inmueble,

13.1.8. Si a la fecha de la celebración del contrato, resultara que **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** padecía(n) de enfermedad diagnosticada o preexistente conocida por éste o, en su caso, si la declaración de salud que formuló para la contratación del seguro de desgravamen no fuese cierta o exacta y ello determine la imposibilidad de que, deje o pueda dejar sin efecto en cualquier momento, el seguro de desgravamen contratado.

13.1.9. Si **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** no cumpliera(n) con facilitar el acceso a la inspección del Inmueble, y/o con subsanar las observaciones que se realicen respecto al estado de conservación y calidad del Inmueble, de conformidad a lo establecido en la cláusula octava y novena del contrato.

13.1.10. Si **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** deviniera(n) al estado de insolvencia.

13.1.11. Si en el plazo de cinco (05) días hábiles de requerido por **LA CAJA**, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** no cumple(n) con actualizar su información crediticia y financiera.

13.1.12. Si **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** incumpliese(n) cualquiera de las obligaciones a su cargo establecidas en este formulario contractual.

13.2. Asimismo se podrá resolver el contrato o modificar aspectos distintos a las tasas de interés, comisiones o

gastos en aplicación de las normas prudenciales de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, si se producen cualquiera de los siguientes supuestos:

13.2.1. En materia de sobreendeudamiento de deudores minoristas, y en aplicación de las políticas implementadas por **LA CAJA** para la identificación de los niveles de endeudamiento de sus deudores minoristas, detecte que por el carácter excesivo de sus deudas respecto de sus ingresos y de su capacidad de pago, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** ha incurrido en riesgo de sobreendeudamiento haciendo presumir un potencial deterioro de su calidad crediticia y poniendo en riesgo el cumplimiento de las obligaciones derivadas del presente contrato.

13.2.2. Cuando por consideraciones del perfil de actividad de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** se presume que tenga actividades vinculadas al Sistema de Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

13.2.3. En los casos de falta de transparencia de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, cuando se compruebe, como resultado de la evaluación realizada a la información proporcionada por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, que dicha información es inexacta, incompleta, falsa o inconsistente con la información previamente declarada o entregada por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, sin perjuicio de la responsabilidad penal que pueda haber de conformidad con la normatividad aplicable.

13.3. En caso que **LA CAJA** decidiera resolver el presente contrato por las causales indicadas en la *cláusula 13.1*, deberá comunicarlo a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** con siete (07) días de anticipación a la fecha de resolución efectiva, empleando cualquiera de los siguientes medios: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**; (iii) a través de los estados de cuenta; y (iv) comunicaciones telefónicas al domicilio de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** que puedan ser acreditadas fehacientemente.

13.4. En caso que **LA CAJA** decidiera modificar las condiciones contractuales o resolver el presente contrato por las causales indicadas en la *cláusula 13.2*, deberá comunicarlo a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** dentro de los siete (07) días calendario posteriores a dicha modificación o resolución, sobre la base de lo dispuesto en el artículo 85° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, aprobado por Ley N° 29571, empleando cualquiera de los siguientes medios: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**; (iii) a través de los estados de cuenta; y (iv) comunicaciones telefónicas al domicilio de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** que puedan ser acreditadas fehacientemente.

CLÁUSULA DÉCIMO CUARTA: PAGARÉ INCOMPLETO

14.1. Al amparo de lo dispuesto por el Artículo 10 de la Ley N° 27287 y la Circular SBS Nro. G-0090-2001, las partes acuerdan que en representación del préstamo otorgado en virtud de este Contrato, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** emite(n) y suscribe(n) un pagaré incompleto a la orden de **LA CAJA**, el cual será completado y emitido por éste de acuerdo a las siguientes reglas:

14.1.1. Al emitirse el pagaré se consignará la operación crediticia a la que está vinculado.

14.1.2. La fecha de emisión del pagaré será la fecha de suscripción de éste formulario contractual.

14.1.3. **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** autoriza(n) a **LA CAJA** a que complete el pagaré en los casos establecidos en la *cláusula décimo tercera* de éste formulario contractual, en el momento que lo considere pertinente.

14.1.4. El importe del pagaré será el que resulte de la liquidación que **LA CAJA** practique y que incluirá la suma total adeudada hasta la fecha de dicha liquidación, comprendiéndose capital, intereses compensatorios; moratorios o penalidad de ser el caso (siendo de aplicación sólo un concepto de cobro); comisiones y gastos, debidamente pactadas en la Hoja Resumen (Anexo Nro. 1) que forma parte integrante del presente formulario contractual.

14.1.5. Para el pago de intereses moratorios o penalidad no será necesaria la constitución en mora, siendo ésta automática.

14.1.6. La fecha de vencimiento del pagaré será la fecha en que **LA CAJA** practique la liquidación de la suma efectivamente adeudada.

- 14.1.7. El pagaré será emitido con la cláusula "Sin protesto". Sin perjuicio de lo cual, el tenedor podrá protestarlo..
- 14.1.8. **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** acepta(n) que desde la fecha de vencimiento del pagaré hasta su pago efectivo, el monto consignado en dicho título valor devengará intereses compensatorios y moratorios, a las tasas pactadas en la Hoja Resumen (Anexo Nro. 1) que forma parte integrante del presente formulario contractual, y con los montos establecidos para este crédito, hasta la fecha su cancelación.
- 14.1.9. **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** renuncia(n) expresamente a la inclusión de alguna cláusula referida al impedimento de la libre negociación del pagaré.
- 14.2. **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** declara(n) haber recibido una copia del pagaré incompleto que ha emitido y suscrito y haber sido informado por **LA CAJA** de los mecanismos legales que lo protegen y autoriza a **LA CAJA** a poder transferir el pagaré sin reserva ni limitación alguna.

CLÁUSULA DÉCIMO QUINTA: EMISIÓN DE TÍTULOS VALORES

- 15.1. Se deja expresa constancia que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1279° del Código Civil, la emisión del pagaré a que se refiere la *cláusula décimo cuarta*, así como la de cualquier otro título valor en que conste cualquiera de las deudas de **EL (LA) (LOS) PRESTATARIO (A)(S)** no constituirá novación o sustitución de la obligación primitiva o causal. La renovación del pagaré, o de darse el caso de cualquier cambio accesorio de la obligación, no constituye novación de la obligación principal.
- 15.2. De igual modo, es expresamente convenido que si se perjudicara el (los) pagaré (s) mencionado (s), la obligación contenida en ellos no quedará extinguida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1233° del Código Civil.

CLÁUSULA DÉCIMO SEXTA: ENVÍO DE INFORMACIÓN PERIÓDICA

- 16.1. **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** podrá(n) solicitar a **LA CAJA** la remisión de información relacionada a los pagos efectuados y aquellos que se encuentran pendientes conforme al cronograma de pagos. Dicha información será remitida por medios electrónicos sin costo, y sólo a elección de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** por medios físicos (a su domicilio), en cuyo caso **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** deberán asumir el costo correspondiente.
- 16.2. Dicha información deberá ser remitida por **LA CAJA** en un plazo máximo de treinta (30) días calendario posteriores al cierre del mes en el que la información es requerida y podrá ser remitida mensualmente si así solicita(n) **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**.
- 16.3. El monto del cargo se aplica según tarifario de comisiones, gastos y servicios de operaciones activas vigente que se encuentra a disposición de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** en las oficinas y/o agencias de **LA CAJA** o en la página web (www.cmactacna.com.pe).

CLÁUSULA DÉCIMOSÉTIMA: FIANZA

- 17.1. Interviene(n) en este formulario contractual **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** que suscribe(n) este contrato constituyéndose en fiador (es) solidario(s) de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, sin beneficio de excusión, comprometiéndose a pagar las obligaciones asumidas por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** a favor de **LA CAJA**, incluyendo interés compensatorio, moratorio o la penalidad pactada de ser el caso, comisiones y gastos de toda clase que se deriven de este contrato, sin reserva ni limitación alguna.
- 17.2. **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** se obliga(n) al pago, en forma indistinta y solidaria frente a **LA CAJA**, del pagaré mencionado en la *cláusula décimo cuarta* del presente formulario contractual.
- 17.3. Conforme lo dispuesto por el artículo 1877 del Código Civil, **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** deberá(n) reemplazar a **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** u ofrecer otra garantía a satisfacción de **LA CAJA**, en caso **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** devengue en insolvente.
- 17.4. **LA CAJA** remitirá al domicilio de **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** señalado en el presente formulario contractual, las notificaciones judiciales y extrajudiciales a que hubiera lugar; siendo de aplicación lo dispuesto en la *cláusula vigésima* del presente formulario contractual.
- 17.5. **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** y **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** acepta(n) desde ahora las prórrogas y renovaciones que pueda conceder **LA CAJA** a **EL (LA) (LOS) PRESTATARIO (A)(S)** previo

acuerdo con éstos últimos, sin necesidad que estas sean comunicadas ni suscritas por **EL (LA) (LOS) FIADOR (A)(ES)**. Asimismo renuncian a hacer uso de la facultad otorgada por el artículo 1899 del Código Civil. **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** autoriza(n) en este formulario contractual desde ahora y en forma irrevocable a **LA CAJA** para que, si así lo decidiera, compense el importe parcial o total de las obligaciones vencidas y exigibles que se deriven del presente contrato en cualquier cuenta que tenga(n) o pudiera(n) tener en **LA CAJA**, en caso dichos importes no sean pagados por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, en este caso se procederá, conforme a lo indicado en la *cláusula* sexta del presente formulario contractual.

CLÁUSULA DÉCIMO OCTAVA: INTERVENCION DEL CONYUGE O CONVIVIENTE

Interviene en el contrato:

- El (La) cónyuge de **EL (LA) PRESTATARIO (A)**, según los artículos 292° y 315° del Código Civil, o
- El (La) conviviente de **EL (LA) PRESTATARIO (A)**, quien declara que a la fecha, mantiene una unión de hecho, de acuerdo al 326° del Código Civil.

Según sea el caso, declara su expresa y plena aceptación, así como su conformidad a todos los términos de esta Escritura Pública, asumiendo responsabilidad solidaria con su cónyuge o conviviente.

CLÁUSULA DECIMO NOVENA: DOMICILIO Y JURISDICCIÓN

- 19.1.** **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** se somete(n) a la jurisdicción y competencia de los Jueces y Tribunales del lugar que corresponda a la oficina y/o agencia de **LA CAJA** en donde se suscribió el presente formulario contractual.
- 19.2.** Toda variación domiciliaria deberá ser comunicada mediante formato autorizado con la información mínima requerida por **LA CAJA** a través de la página web institucional (www.cmactacna.com.pe) y en cualquiera de las agencias y/u oficinas de atención al público, con no menos de quince (15) días de anticipación a la otra parte para que tenga validez, respecto del presente formulario contractual y anexando documentación sustentatoria que acredite tal variación domiciliaria, la misma que podrá ser validada por **LA CAJA**, previo a la modificación a nivel de sistema informático en señal de aceptación.
- 19.3.** Las comunicaciones y demás notificaciones que con ocasión del presente formulario contractual deban cursarse las partes entre sí, deberán dirigirse al domicilio indicado en la solicitud de crédito.

CLÁUSULAVIGÉSIMO: VERACIDAD DE LA INFORMACIÓN

- 20.1.** **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** declara(n) que toda la información y documentación proporcionada es verdadera y en caso de detectarse fraude y falsedad en la misma, estarán sujetos a la responsabilidad personal y penal que por tal infracción corresponda.

CLÁUSULAVIGÉSIMO PRIMERO: OTRAS ESTIPULACIONES

- 21.1** **LA CAJA** le brindará cualquier tipo de información, promoción o publicidad sobre productos, servicios y beneficios en general del producto que contrata, así como de otro tipo de productos, o servicios que ofrece **LA CAJA**, a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** a través de: (i) publicaciones en las oficinas de **LA CAJA**; (ii) notas de cargo - abono o vouchers de operaciones; (iii) estado de cuenta y/o (iv) cualquier otro medio que **LA CAJA** ponga a disposición de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** en cumplimiento de la normativa vigente aplicable.
- 21.2** **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** declara(n) expresamente que previamente a la celebración del presente contrato han recibido toda la información necesaria acerca de las condiciones del préstamo.
EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S) y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** además declara(n) haber leído previamente a su suscripción el presente contrato, y que han sido instruidos acerca de los alcances y significado de los términos y condiciones establecidos, habiendo sido absueltas y aclaradas a satisfacción sus consultas y/o dudas, por lo que declaran tener pleno y exacto conocimiento de las condiciones establecidas en dichos formularios contractuales.
- 21.3** **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y **EL (LA)(LOS) FIADOR (A)(ES)** declara(n), reconoce(n) y acepta(n) la firma electrónica de los representantes de **LA CAJA** impresa en el presente formulario



contractual para todos los fines de este convenio, tendrá igual validez que la firma gráfica o manuscrita, conforme lo establece el Art. 141 y 141-A del Código Civil.

En la ciudad de.....a lo.....días del mes de.....del año dos mil.....

Nombre y Apellidos/Razón Social:.....
DNI/RUC:.....
Representante Legal:.....
Dirección:.....
Firma de EL(LA) PRESTATARIO(A).....

Nombre y Apellidos/Razón Social:.....
DNI/RUC:.....
Representante Legal:.....
Dirección:.....
Firma de EL(LA) PRESTATARIO(A).....

Nombre y Apellidos/Razón Social:.....
DNI/RUC:.....
Representante Legal:.....
Dirección:.....
Firma de EL(LA) PRESTATARIO(A).....

Nombre y Apellidos/Razón Social:.....
DNI/RUC:.....
Representante Legal:.....
Dirección:.....
Firma de EL (LA) FIADOR (A).....

Nombre y Apellidos/Razón Social:.....
DNI/RUC:.....
Representante Legal:.....
Dirección:.....
Firma de EL (LA) FIADOR (A).....

CMAC TACNA S.A.

CMAC TACNA S.A.

Razón Social: Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Tacna S.A.

RUC: 20130098488

Dirección: Calle Francisco Lazo N° 297 Tacna – Tacna – Tacna

CLÁUSULA VIGÉSIMA SEGUNDA: VALORES ESTABLECIDOS POR EL FONDO MIVIVIENDA S.A.

I. Bono Familiar Habitacional (BFH)

- a. Según Modalidad:
 - a.1 Adquisición de Vivienda Nueva (AVN)
 - Valor de vivienda unifamiliar hasta S/ 84,100: S/ 33,600 (*8UIT)
 - Valor de vivienda multifamiliar hasta S/ 105,000: S/ 33,600 (*8UIT)
- b. Cuota Inicial, según modalidad:
 - b.1 Adquisición de Vivienda Nueva (AVN): Mínimo 3% del valor de la vivienda.

- La actualización de los valores de la Vivienda de Interés Social (VIS), se actualizan por la variación anual del Índice de Precios al Consumidor - IPC de Lima Metropolitana, conforme a lo dispuesto por el artículo 2 del Decreto Supremo N° 016-2017-VIVIENDA, que actualizó el valor máximo de la Vivienda de Interés Social (VIS) contenido en el artículo 2 de la Ley N° 27829, Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH).

- *El valor del BFH se calcula con la UIT vigente a la fecha de suscripción del contrato.

II. Bono MiVivienda Sostenible (BMS): El BMS es una ayuda económica directa del Estado, como complemento de la cuota inicial (ahorro) aplicable al crédito Complementario Techo Propio en función al monto del crédito y al *grado del BMS.

Monto del Crédito hasta S/ 140,000: 4% en Grado 1 y 2.

*Grado 1 y 2 de acuerdo a los Criterios y Requisitos del Certificado de Elegibilidad determinado por el Fondo Mivivienda S.A.

- Los proyectos deberán contar con el Certificado de Elegibilidad de Proyectos Inmobiliarios Sostenibles, y de acuerdo a ello se aplican los rangos del BMS.
- Se otorga a las personas que accedan a un crédito Complementario Techo Propio para adquirir viviendas sostenibles, con el objeto de incentivar y promover la adquisición de viviendas que ayuden a la reducción del impacto ambiental en su entorno.
- El BMS se calcula descontando del valor de vivienda, la cuota inicial y el BFH correspondiente, a ese importe a financiar se le divide entre 1.04 y se multiplica por 0.04 independientemente del grado del bono.
- Podrá ser otorgado en adición al BFH como complemento de la cuota inicial, siempre que cumpla con las condiciones establecidas en su reglamento.

Asimismo los numerales I y II se consignarán en la Hoja Resumen, que forma parte integrante del presente formulario contractual.

CLÁUSULA VIGÉSIMA TERCERA: FONDO MIVIVIENDA S.A.

- 23.1. **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** declara(n) conocer que **LA CAJA**, mantiene una línea de crédito y que con recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante **EL FONDO**) proporcionados por la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. (en adelante **COFIDE**), otorgará financiamiento previa evaluación, para la adquisición de vivienda, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de **EL FONDO** y la normativa vigente de **LA CAJA**.
- 23.2. El otorgamiento del presente préstamo estará condicionado a que **COFIDE**, entregue a **LA CAJA** a su entera satisfacción, los fondos provenientes de la línea de crédito indicada anteriormente.
- 23.3. **LA CAJA** no estará obligado a otorgar el Préstamo Hipotecario a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, en el caso que **COFIDE** no proporcione a **LA CAJA**, aún cuando éste haya aprobado crediticiamente el préstamo a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, los fondos necesarios para que éste pueda otorgar el préstamo al amparo de **EL FONDO**, por lo que la vigencia del presente contrato

quedará condicionada suspensivamente hasta que **LA CAJA** reciba de **COFIDE**, los fondos para el desembolso del préstamo a favor de **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** de conformidad al Contrato de Canalización de Recursos del Fondo MIVIVIENDA S.A.

CLÁUSULA VIGÉSIMO CUARTA: DECLARACIONES DE EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)

24.1. EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S) declara(n) a **LA CAJA**, con carácter de Declaración Jurada, que cumple con los requisitos exigidos por las normas que regula **EL FONDO**:

24.1.1. Que **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** y su cónyuge e hijos menores de edad, en la modalidad de Adquisición de Vivienda Nueva (AVN), no son propietarios de otra vivienda, terreno ni aires independizados aptos para vivienda. En la modalidad antes mencionada, se hace referencia en cualquier localidad de la República del Perú.

24.1.2. Que no ha adquirido vivienda financiada con recursos del Fondo Nacional de Vivienda – FONAVI o Programa Techo Propio, del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – MI Vivienda, ni del Fondo Mivivienda S.A.

24.1.3. Que el valor total de la vivienda a ser adquirida con el presente préstamo se encuentra dentro de los valores establecidos por **EL FONDO**.

24.1.4. Que mantendrá el uso y posesión del(los) Inmueble(s) que hipoteca.

24.1.5. Que el Inmueble, adquirido o a ser adquirido por éste en virtud del contrato por el cual ha adquirido o adquirirá la propiedad del mismo, se encuentra libre de toda carga, gravamen y, en general, de toda afectación que pudiese limitar o restringir de cualquier forma el derecho de propiedad que posee o poseerá sobre éste o los derechos que respecto de dicho bien poseerá **LA CAJA** en su calidad de acreedor hipotecario. Para tales efectos **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** otorga(n) como garantía del mencionado préstamo, el (los) Inmueble(s) que se describe(n) en solicitud de préstamo, el(los) mismo(s) que será(n) utilizado(s) y destinado(s) por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** como vivienda; inmueble(s) que es(son) hipotecado(s) a favor de **LA CAJA**.

CLÁUSULA VIGÉSIMO QUINTA: CAUSALES DE REEMBOLSO

25.1. Bono Familiar Habitacional (BFH)

25.1.1. EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S) deberá(n) de devolver el importe del BFH a **LA CAJA**, en cualquiera de los siguientes supuestos:

25.1.1.1. Cuando se resuelva el contrato de compraventa o el contrato de obra.

25.1.1.2. Si se detecta que el **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** no cumplían con los requisitos y obligaciones del Programa.

25.1.1.3. La comprobación de parte de **EL FONDO** de cualquier falsedad sobre la información proporcionada **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, da lugar a la devolución del valor del BFH, imposibilitando una nueva postulación del **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** al BFH, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan. Adicionalmente no podrán acceder a ningún otro beneficio de vivienda otorgado por el Estado.

25.1.1.4. Cuando **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** no cumpla con suscribir la documentación que permita el saneamiento de la propiedad de la vivienda adquirida. O por hechos imputables a **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)**, el Promotor, se viera impedido de cumplir con la obtención de la conformidad de obra y/o la inscripción de la independización y/o declaratoria de fábrica y/o la compraventa y/o garantía inmobiliaria y/o el levantamiento de la garantía inmobiliaria de la partida matriz y/o el saneamiento de la vivienda en general se dará por concluidas las obligaciones asumidas por el Promotor.

25.1.1.5. Cuando se compruebe que **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** transfiere el inmueble o lo hipoteque, dentro del plazo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de la inscripción del contrato de compraventa en el Registro de Predios integrante del Registro de Propiedad Inmueble de la SUNARP, con excepción de las garantías otorgadas que respalde el crédito otorgado como complemento al ahorro, o el financiamiento para ampliaciones de la vivienda.

25.1.2 Se otorgará periodo de gracia de acuerdo a evaluación, los intereses generados durante dicho

periodo se capitalizaran de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 1249° del Código Civil.

25.2 Bono Mivivienda Sostenible (BMS)

25.2.1. EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S) deberá(n) reembolsar el BMS más intereses legales en los siguientes casos:

25.2.1.1. Cuando sea calificado como Mal Pagador por **LA CAJA**, ésta dé por vencido el crédito por incumplimiento de pago y, además, se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria. La demanda deberá contemplar además del monto de la deuda, el valor total del Bono Familiar Habitacional como complemento de la cuota inicial y sus intereses legales, el valor del BMS y sus intereses legales. Al no estar considerado el BMS dentro de la cobertura de riesgo crediticio, su liquidación se realizará en forma posterior a la liquidación de la mencionada cobertura.

25.2.1.2. Cuando realice pagos anticipados totales antes de los (05) cinco años de desembolsado el préstamo hipotecario. Con excepción de los casos cubiertos por la aplicación del seguro de desgravamen (muerte o invalidez total) o multiriesgo (pérdida total de la vivienda)

25.2.1.3. Cuando se compruebe que cualquier información proporcionada por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S)** para sustentar u obtener el préstamo o cualquier otra operación realizada ante **LA CAJA**, fuera falsa o, tratándose de documentos, éstos hubieran sido adulterados o alterados por **EL (LA)(LOS) PRESTATARIO(A)(S)**.

25.2.1.4. Otros que determine **EL FONDO** y sean comunicados a **LA CAJA** para su aplicación.

CLÁUSULAVIGÉSIMO SEXTA: CONSTANCIA DE RECEPCIÓN

26.1 EL (LA)(LOS) PRESTATARIO (A)(S) declara(n) haber recibido una *copia* del presente formulario contractual - Contrato de Préstamo Hipotecario (Bien futuro), hoja resumen, pagaré incompleto y cronograma de pagos.

En la ciudad de.....a lo.....días del mes de.....del año dos mil.....

Nombre y Apellidos/Razón Social:.....
DNI/RUC:.....
Representante Legal:.....
Dirección:.....
Firma de EL(LA) PRESTATARIO(A).....

Nombre y Apellidos/Razón Social:.....
DNI/RUC:.....
Representante Legal:.....
Dirección:.....
Firma de EL(LA) PRESTATARIO(A).....

Nombre y Apellidos/Razón Social:.....
DNI/RUC:.....
Representante Legal:.....
Dirección:.....
Firma de EL(LA) PRESTATARIO(A).....

Nombre y Apellidos/Razón Social:.....
DNI/RUC:.....



Representante

Legal:.....

Dirección:.....

Firma de EL (LA) FIADOR (A).....

Nombre y Apellidos/Razón Social:.....

DNI/RUC:.....

Representante Legal:.....

Dirección:.....

Firma de EL (LA) FIADOR (A).....

CMAC TACNA S.A.

CMAC TACNA S.A.

Razón Social: Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Tacna S.A.

RUC: 20130098488

Dirección: Calle Francisco Lazo N° 297 Tacna – Tacna – Tacna