

Cláusula adicional

Señor Notario, sírvase extender en su registro de escrituras públicas, una en la que conste el contrato de préstamo hipotecario con constitución de garantía hipotecaria Techo Propio, que celebran de una parte La Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Ica S.A., identificada con RUC N° 20104888934, con domicilio en Av. Conde de Nieva N° 498 - Ica, a quien en adelante se le denominará LA CAJA; y de la otra parte EL CLIENTE cuyas generales de ley se detallan en el anexo adjunto, de acuerdo a los siguientes términos y condiciones contenidas en el presente contrato. Cada vez que en el presente contrato se desee hacer referencia a LA CAJA y a EL CLIENTE de manera conjunta, se les denominará "LAS PARTES".

El contrato se celebra en los términos y condiciones contenidos en las cláusulas siguientes:

DEL PROGRAMA

PRIMERA: LA CAJA ha suscrito con la Corporación Financiera de Desarrollo, en adelante COFIDE (encargada de la canalización, seguimiento y recuperación de los recursos del Fondo Mivivienda, en adelante El Fondo), un convenio de canalización de recursos del Fondo Mivivienda para que con dichos recursos pueda otorgar financiamiento a sus clientes para la adquisición, de acuerdo con lo establecido en el Reglamento de El Fondo y en el Reglamento de Créditos de LA CAJA.

Conforme a ello, LA CAJA otorga en nombre propio préstamos a sus clientes, previa evaluación y cumplimiento de los requisitos establecidos por LA CAJA y por El Fondo, a efecto de financiar la adquisición de vivienda nueva, a los beneficiarios de El Fondo dentro del marco del Programa Techo Propio.

OBJETO DEL CONTRATO

SEGUNDA: Por el presente contrato, LA CAJA, a solicitud de EL CLIENTE, le otorga un préstamo de dinero cuyo monto se indica en el anexo y en las condiciones que se señalan en la hoja resumen, con la finalidad exclusiva de financiar la adquisición de vivienda nueva (ya sea, bien terminado o bien futuro), en adelante "EL BIEN", el mismo que será utilizado y destinado por EL CLIENTE, única y exclusivamente, como casa habitación, quedando obligado al pago de las obligaciones derivadas del presente contrato.

EL CLIENTE podrá visualizar las presentes cláusulas generales de contratación, las mismas que se encuentran aprobadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, así como la hoja resumen correspondiente, en la siguiente sección de nuestra página web (www.cajaica.pe): Atención al usuario / Transparencia Financiera / Formularios Contractuales / Contratos de Colocaciones; siendo el enlace directo el siguiente: <https://cajaica.pe/atencion-al-usuario/formularios-contractuales/>.

DESEMBOLSOS

TERCERA: El monto del préstamo y del Bono Familiar Habitacional será entregado por LA CAJA directamente al vendedor mediante depósito en cuenta o cheque de gerencia, previa inscripción del bloqueo registral o inscripción en la partida donde se halla inscrito el bien, a efecto de cancelar el precio de la venta en forma total o parcial; por lo que, con el depósito en la cuenta del vendedor, se darán por cumplidas las obligaciones de LA CAJA.

En caso de tratarse de un BIEN futuro, el monto del préstamo será entregado al constructor previa constitución por parte de este de las garantías que LA CAJA considere necesarias para respaldar la existencia, terminación y entrega de la vivienda a ser transferida a EL CLIENTE, debidamente independizada con declaratoria de fábrica e inscrita en los registros públicos, incluyendo las características pactadas en el contrato de compra venta.

LA CAJA se reserva el derecho de suspender el desembolso del crédito si por algún motivo no se cumplieran las condiciones establecidas por el Fondo y/o variaran de modo adverso las condiciones del mercado financiero, las políticas económicas, legales, locales y/o la situación financiera de EL CLIENTE, y/o en general las circunstancias bajo las cuales fue aprobado el crédito, bastando para formalizar dicha suspensión una comunicación escrita remitida a EL CLIENTE dentro de los 15 días calendario de efectuada la suspensión.

DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA Y VALORIZACIÓN

CUARTA: EL CLIENTE con la finalidad de garantizar el crédito concedido por LA CAJA, así como para garantizar: A) el cumplimiento en el pago de todas las obligaciones que se deriven del contrato y/o del crédito hipotecario, su capital, intereses, comisiones, gastos, tributos, costas y costos procesales, así como sus posibles renovaciones y/o prórrogas, incluyendo, de ser el caso, la novación de las mismas, sin reserva ni limitación alguna y por el tiempo en que estas subsistan; B) el reembolso del Bono Familiar Habitacional (en adelante, BFH y sus intereses); y C) el reembolso de los importes a los que EL CLIENTE hubiera accedido en forma indebida por concepto del BFH (en adelante, conjuntamente, obligaciones garantizadas), EL CLIENTE constituye a favor de LA CAJA primera y preferente hipoteca sobre EL BIEN inmueble indicado en el anexo, por plazo indefinido y en tanto subsistan obligaciones de EL CLIENTE frente a LA CAJA derivadas de este contrato (en adelante hipoteca) hasta por la suma indicada en el anexo (en adelante, monto del gravamen).

EL CLIENTE declara y acepta expresamente que la primera y preferencial hipoteca se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer a él/los inmueble/s hipotecado/s y comprende todas las construcciones o edificaciones que pudieran existir sobre el/los mismo/s o bienes que en el futuro pudieran edificarse sobre el/los inmueble/s 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/s corresponda o se incorpore, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el artículo 1101° del Código Civil. Igualmente comprende los frutos y rentas que pudiera producir, los mismos que podrán ser recaudados directamente por LA CAJA, para aplicarlos al pago de lo que se adeudase. Asimismo, la presente hipoteca se extiende a las indemnizaciones a las que se refieren los artículos 173° y 174° de la Ley General del Sistema Financiero, Ley 26702.

EL CLIENTE y LA CAJA acuerdan que, con la finalidad de garantizar el crédito hipotecario, podrá LA CAJA emitir el Título de Crédito Hipotecario Negociable, el mismo que, otorgará la facultad a LA CAJA de su ejecución en caso EL CLIENTE incumpla con sus obligaciones derivadas del crédito hipotecario. Para la emisión, endoso y/o ejecución del Título de Crédito Hipotecario Negociable se aplicará lo dispuesto en la ley correspondiente.

En caso se trate de un bien futuro (vivienda en plano o en construcción que no se encuentra independizada y/o con declaratoria de fábrica inscrita en los Registros Públicos), EL CLIENTE constituye mediante el presente, garantía hipotecaria sobre EL BIEN bajo la condición de que llegue a existir, en cuyo caso, el registrador extenderá de oficio la hipoteca correspondiente al préstamo de forma simultánea a la inscripción definitiva del contrato de compra venta de bien futuro cuando el bien llegue a existir. Las condiciones y características de la adquisición de bien futuro, se establecen en el contrato de compraventa de bien futuro que se encuentra adjunto a la presente cláusula adicional de préstamo hipotecario con constitución de garantía hipotecaria Techo Propio.

Para el improbable caso de una ejecución y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 720° del Código Procesal Civil, las partes, de común acuerdo, convienen en valorizar el inmueble hipotecado en la suma que figura en el anexo, según tasación efectuada por perito inscrito en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia de Banca y Seguros (en adelante REPEV), no siendo necesario, por lo tanto, nueva tasación en caso de ejecución. Sin embargo, LA CAJA se reserva el derecho de solicitar, cuando lo estime conveniente, una nueva tasación por cuenta y costo de EL CLIENTE, asumiendo este la obligación de facilitar el libre acceso al inmueble de los tasadores que LA CAJA designe, cuyo costo será asumido por EL CLIENTE.

MODALIDAD DE PAGO

QUINTA: EL CLIENTE asume la obligación de pagar el préstamo, incluyendo los intereses generados, comisiones, gastos y demás conceptos aplicables que se encuentran fijados en la hoja resumen, en la misma moneda convenida, mediante el pago de cuotas mensuales con vencimientos y por los montos señalados en el cronograma de pagos que LA CAJA entregará a EL CLIENTE al momento del desembolso y, respecto del cual, EL CLIENTE presta su conformidad en forma anticipada.

EL CLIENTE se obliga a efectuar el pago del citado préstamo y demás obligaciones a que se refiere la presente cláusula, indistintamente, en forma directa a LA CAJA.

LA CAJA no asumirá responsabilidad por la diferencia de cambio que resulte de la conversión de monedas, cuando sea el caso, destinada a la amortización o cancelación del referido préstamo.

El pago del préstamo deberá ser efectuado de preferencia en la moneda en que fue aprobado el crédito. No obstante, EL CLIENTE podrá pagar en moneda distinta a la moneda del préstamo, en cuyo caso, LA CAJA aplicará el tipo de cambio compra o venta, según corresponda, que esta tenga vigente en la fecha en que se efectúe el pago respectivo.

Asimismo, a consentimiento expreso de LA CAJA, EL CLIENTE podrá utilizar otros medios de pago para la cancelación del crédito. En caso de pagos efectuados mediante cheques distintos al cheque de gerencia, EL CLIENTE se obliga a cancelar los intereses compensatorios y moratorios que se hubiesen generado como consecuencia del incumplimiento de las obligaciones a su cargo, gastos y comisiones, que se devenguen, hasta la fecha en que los referidos títulos sean pagados, esto es, después de recibida la conformidad del canje y en tanto LA CAJA tenga disponibilidad de los fondos que ellos representan.

El crédito otorgado al CLIENTE que tenga por finalidad la adquisición de un bien futuro y se le haya otorgado un plazo de gracia a solicitud del mismo, durante dicho período EL CLIENTE no pagará a LA CAJA el capital, los intereses ni los seguros, de ser el caso. Sin embargo, los intereses compensatorios generados durante el periodo de gracia, en tanto no existan prohibiciones legales específicas, se capitalizarán, incorporándose al saldo del crédito otorgado en las mismas condiciones financieras del crédito, para lo cual, las partes pactan en este acto (esto último se realizará cuando se trate de bienes terminados) de conformidad al artículo 1249° del Código Civil, la capitalización de dichos intereses, el plazo se calcula a partir del desembolso y se incluye dentro del plazo total del préstamo. Respecto al seguro de desgravamen, EL CLIENTE pagará el seguro del periodo de gracia al vencimiento de la primera cuota del crédito; asimismo la activación del pago del seguro Multiriesgo estará sujeto a la existencia del bien.

Asimismo, EL CLIENTE tiene conocimiento que, ante el incumplimiento del pago, según las condiciones pactadas, LA CAJA procederá a realizar el reporte correspondiente a las centrales de riesgos y a aquellas constituidas de acuerdo a Ley con las que LA CAJA haya suscrito convenio o contrato para dicho objeto, con la calificación que le corresponda, de conformidad con el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones vigente, Resolución SBS N° 11356-2008.

Para la aplicación de intereses moratorios aplicables según la tasa de interés moratorio nominal anual, en el supuesto de incumplimiento, no será necesario requerimiento alguno de pago para constituir en mora a EL CLIENTE, pues es entendido que esta se producirá de modo automático a partir del vencimiento de cada una de las obligaciones asumidas por EL CLIENTE, de conformidad con el presente contrato.

El presente contrato se sujeta a las normas del Código Civil respecto al cobro de intereses, por tanto, el interés compensatorio constituye la contraprestación por el uso del dinero o de cualquier otro bien, el mismo que, en tanto no existan prohibiciones legales específicas, podrá ser capitalizado ante el incumplimiento del pago de las obligaciones, incorporándose al capital de la cuota o cuotas impagas; y el interés moratorio que tiene por finalidad indemnizar la mora en el pago; se deja expresa constancia que es aplicable el cobro de ambos conceptos a la vez. Cabe precisar que, no se capitalizarán los intereses moratorios.

EL CLIENTE podrá 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 enviada a EL CLIENTE por medios electrónicos; a solicitud de EL CLIENTE la información podrá ser enviada por medios físicos, lo que implica el cargo por dicho servicio. Dicha información deberá ser remitida por LA CAJA en un plazo máximo de treinta (30) días posteriores al cierre del mes en el que la información es requerida y podrá ser remitida mensualmente si así lo solicita EL CLIENTE.

Los cargos por concepto de envío de información que se encuentran consignados en la hoja resumen por pagos efectuados y aquellos que se encuentran pendientes, conforme al cronograma de pagos, serán aplicados cuando EL CLIENTE haya elegido la remisión de dicha información a través de medios físicos. Por el envío de dicha información en soporte electrónico no se aplicará cargo alguno. LA CAJA facilitará a EL CLIENTE un soporte donde conste la elección realizada por estos que permita acreditar dicha elección.

Una vez cancelado el préstamo y siempre que se acredite que EL CLIENTE no cuenta con obligaciones pendientes de pago con LA CAJA, esta última entregará dentro del plazo exigido por ley y de manera automática la respectiva constancia de no adeudo y liberación de garantía. En caso que la cancelación la efectúe un tercero y corresponda la entrega de la constancia de no adeudo sin que resulte posible entregarla a EL CLIENTE por cualquiera de los medios de comunicación directa establecidos en la cláusula novena, EL CLIENTE autoriza a LA CAJA a entregarla a la persona que efectuó la cancelación total en su nombre, en el mismo momento que efectúa dicha operación y por medio físico, quien firmará el cargo de recepción correspondiente.

DE LA TASA DE INTERÉS APLICABLE, COMISIONES Y GASTOS

SEXTA: LAS PARTES acuerdan que LA CAJA cobrará a EL CLIENTE los intereses compensatorios por el capital otorgado en préstamo hasta su total cancelación, además un interés moratorio en caso de incumplimiento parcial o total en el pago de sus obligaciones y cobrará las comisiones respectivas por los servicios que les proporcione y los gastos que LA CAJA incurra con terceros derivados de las operaciones activas, los que serán trasladados a EL CLIENTE.

LA CAJA podrá cobrar primas de seguro a EL CLIENTE conforme a lo indicado en la cláusula vigésimo quinta.

Las tasas de interés compensatorio moratorio, las comisiones, primas de seguro y gastos se hallan establecidos en la hoja resumen. En ningún caso la terminación anticipada de los servicios o resolución del contrato dará lugar a la devolución de los conceptos por comisión, primas de seguro o gastos ya incurridos y cobrados.

FACULTAD DE LA CAJA DE MODIFICAR UNILATERALMENTE LAS CONDICIONES DEL PRESENTE CONTRATO O ESTABLECER NUEVAS CONDICIONES

SÉPTIMA: Queda expresamente convenido entre LAS PARTES, que LA CAJA podrá variar, en su caso, comisiones y gastos con excepción de las tasas de interés cuando el deterioro de la situación crediticia o de riesgo de EL CLIENTE 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; pérdidas de valor de las garantías que coberturan la operación 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 contrato, así como el margen de beneficio financiero de LA CAJA.

La tasa de interés la misma que es fija, indicada en la hoja resumen, podrá ser modificada siempre que medie un aviso mediante comunicación directa a EL CLIENTE conforme la cláusula octava del presente contrato y será modificada en los siguientes casos:

1. Por novación de la obligación, conforme a las disposiciones del Código Civil.
2. De mutuo acuerdo con EL CLIENTE como resultado de una efectiva negociación entre las partes.
3. Cuando la Superintendencia de Banca y Seguros, previo informe favorable del Banco Central de Reserva del Perú, lo autorice al sistema financiero en general por circunstancias extraordinarias e imprevisibles que pongan en riesgo el propio sistema, de conformidad con lo señalado en el artículo 6 de la Ley Complementaria a la ley de Protección al Consumidor en Materia de Servicios Financieros.

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, no siendo exigible el envío de una comunicación previa. Para este último 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.cajaica.pe) y, a solo criterio de LA CAJA, a través de anuncios en medios de comunicación masivos. El plazo para la publicación de las nuevas tasas se realizará dentro de los 45 días calendario de realizado el cambio.

LA CAJA comunicará a EL CLIENTE la modificación de las comisiones y gastos, así como la fecha de entrada en vigencia de las mismas, con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días calendario, cuando dichas modificaciones representen un incremento respecto de lo pactado.

LA CAJA comunicará las modificaciones contractuales, distintas a las tasas de interés, comisiones y gastos, solo en aquellos casos en que dichas modificaciones impliquen para EL CLIENTE 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 CLIENTE, conjuntamente con la indicación de la fecha a partir de la cual entrarán en vigencia, con no menos de cuarenta y cinco (45) días calendario de anticipación.

Las modificaciones de las comisiones y los gastos cuando estas supongan un perjuicio a EL CLIENTE, así como su fecha de entrada en vigencia, será informada a EL CLIENTE, 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 CLIENTE; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por EL CLIENTE; (iii) a través de los estados de cuenta; (iv) comunicaciones telefónicas a EL CLIENTE que puedan ser acreditadas fehacientemente; y con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días calendario.

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, pudiendo EL CLIENTE dar su negativa sin que esta signifique una resolución del contrato; deberán ser comunicados a EL CLIENTE, a elección de LA CAJA, por cualquiera de los siguientes medios: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria de EL CLIENTE; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por EL CLIENTE; (iii) a través de los estados de cuenta; (iv) comunicaciones telefónicas de EL CLIENTE que puedan ser acreditadas fehacientemente; y con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días calendario.

De igual manera, en el marco de una declaratoria de estado de emergencia, LA CAJA podrá efectuar modificaciones contractuales de manera unilateral sin aviso previo a EL CLIENTE debido a normas prudenciales, o podrá acordar tales modificaciones con EL CLIENTE que presente(n) o pueda(n) presentar retrasos temporales en sus pagos. En ambos casos LA CAJA aplicará dichas modificaciones sin que ello implique el cobro adicional de intereses, comisiones, gastos administrativos, penalidades, u otros similares, que no se hayan pactado con anterioridad. En el caso de modificaciones unilaterales, la presente cláusula establece el plazo y los medios de comunicación para que LA CAJA informe tales modificaciones. Asimismo, LA CAJA informará en su página web www.cajaica.pe el procedimiento y plazo para que EL CLIENTE pueda solicitar la reversión o una evaluación del crédito a fin de obtener una estructura de pago diferente, si así lo estima(n) conveniente. En el caso de modificaciones acordadas con EL CLIENTE, LA CAJA, de manera previa, informa en su página web www.cajaica.pe las opciones de tratamiento disponibles, así como el procedimiento y plazos para que sus clientes presenten su solicitud de evaluación del crédito.

Dicha evaluación se realizará de acuerdo al perfil de EL CLIENTE, con la finalidad de ofrecer alternativas de cambio en las condiciones contractuales del crédito que se ajusten a sus características y situación financiera. Una vez ingresada la solicitud de EL CLIENTE con la documentación requerida por LA CAJA y mientras se realice la evaluación, LA CAJA no aplicará intereses moratorios, comisiones o gastos adicionales asociados al monto devengado y pendiente de pago. La respuesta de LA CAJA puede ser la remisión de las alternativas de modificación del contrato de crédito o informar a EL CLIENTE que no califica para la modificación solicitada. LA CAJA asegura que EL CLIENTE tome(n) una decisión informada, para tal efecto, brinda orientación con relación a las características, beneficios, riesgos y condiciones de la aplicación de cada alternativa, asimismo, informa las consecuencias por el incumplimiento de pago de las nuevas condiciones pactadas y por no contactar con LA CAJA. LA CAJA no se encuentra en la obligación de atender nuevas solicitudes de modificación contractual de créditos si EL CLIENTE no cumple(n) con sus obligaciones de pago y no contactan con LA CAJA o no responde a sus comunicaciones.

OCTAVA: Para comunicaciones sobre modificaciones contractuales de aspectos distintos a los precedentemente indicados en esta cláusula, LA CAJA difundirá los anuncios correspondientes en sus oficinas de atención al público, así como en la página web institucional (www.cajaica.pe).

Cuando las modificaciones a las tasas de interés compensatorio y moratorio, comisiones y gastos impliquen condiciones más favorables para EL CLIENTE, estas serán comunicadas por LA CAJA a través de anuncios en sus oficinas de atención al público y/o en la página web institucional (www.cajaica.pe) y, a solo criterio de LA CAJA, a través de anuncios en medios de comunicación masivos. El plazo para la publicación de las nuevas tasas se realizará dentro de los 45 días calendario de realizado el cambio.

Siempre que las modificaciones a las tasas de interés, conforme a lo dispuesto en la cláusula séptima, modifiquen lo informado en el cronograma de pagos, LA CAJA queda obligada a recalcular y remitir a EL CLIENTE un nuevo cronograma de pagos, conjuntamente con el pre aviso de las modificaciones contractuales, indicando también la tasa de costo efectivo anual (TCEA) que corresponde al saldo del préstamo.

De no estar conforme con tales modificaciones, EL CLIENTE tiene el derecho a resolver este contrato, para cuyo efecto, deberá comunicarlo por escrito a LA CAJA dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario computados a partir de la recepción de la comunicación donde se le informa de las modificaciones contractuales, en cuyo caso, se dará por concluido el presente contrato previo pago de todo lo adeudado, para lo cual, EL CLIENTE contará con cuarenta y cinco (45) días calendarios contados desde que comunicó a LA CAJA su decisión de resolver el presente contrato.

Para resolver el contrato a requerimiento de EL CLIENTE y como consecuencia de modificaciones efectuadas a las condiciones contractuales de manera unilateral por LA CAJA y que no tengan por origen la imposición de obligaciones normativas, EL CLIENTE deberá observar el siguiente procedimiento:

1. Remitir una comunicación escrita, con cargo de recepción, notificando a LA CAJA su decisión de resolver el presente contrato, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario desde la recepción de la comunicación de LA CAJA informándole de las modificaciones contractuales.
2. EL CLIENTE deberá cancelar el íntegro de su obligación de forma previa a la resolución del presente contrato, para lo cual, contará con cuarenta y cinco (45) días calendario contados desde que comunicó a LA CAJA su decisión de resolver el presente contrato. Para tal efecto, EL CLIENTE deberá 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.
3. El pago del saldo insoluto del préstamo se realizará, a elección de EL CLIENTE, a través de las ventanillas en cualquiera de las oficinas de atención al público de LA CAJA; o mediante cargo que LA CAJA efectuará en cualquiera de las cuentas de ahorro que, bajo cualquier modalidad, EL CLIENTE tenga abiertas en LA CAJA, para cuyo efecto, se aplicará lo indicado en la cláusula décima segunda del presente contrato; siendo entendido que LA CAJA no asumirá responsabilidad por la diferencia de cambio que resulte de la conversión de monedas, cuando sea el caso, destinada a la cancelación del préstamo.
4. El pago deberá ser efectuado en la moneda del préstamo pactada en el presente contrato. No obstante, EL CLIENTE podrá 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 pago respectivo.
5. A expresa solicitud de EL CLIENTE formulada, sea en la carta mediante la cual comunique a LA CAJA su decisión de resolver el contrato o a través de los canales que se utilizaron para su contratación, esta comunicación deberá ser remitida a LA CAJA; LA CAJA otorgará a EL CLIENTE un plazo no menor a cuarenta y cinco (45) días calendario, para que este pueda encontrar otro mecanismo de financiamiento de considerarlo necesario.

El plazo concedido por LA CAJA a favor de EL CLIENTE para que este pueda encontrar otros mecanismos de financiamiento, se computará desde la fecha de recepción de la solicitud de EL CLIENTE y su otorgamiento no impedirá a LA CAJA, de considerarlo aplicable, a efectuar el cobro correspondiente al cargo, producto de la modificación contractual, una vez cumplido el plazo del aviso previo señalado en la presente cláusula.

CONSTITUCIÓN EN MORA

NOVENA: En caso de incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones pactadas, EL CLIENTE incurrirá automáticamente en mora, sin necesidad de aviso judicial ni de requerimiento extrajudicial de ninguna clase, a partir de la fecha del incumplimiento y hasta la total cancelación de la obligación vencida, lapso durante el que se devengará además de los intereses compensatorios pactados, el interés moratorio convenido, comisiones, primas de seguro y gastos establecidos en la hoja resumen.

OBLIGACIONES DE EL CLIENTE

DÉCIMA: Constituyen obligaciones de EL CLIENTE, cuando corresponda, las siguientes:

- 10.1 Pagar puntualmente las obligaciones o cuotas pactadas sin necesidad de requerimiento alguno, a través de cualquiera de las agencias u oficinas de LA CAJA.
- 10.2 LA CAJA queda irrevocablemente autorizada para inspeccionar periódicamente, cuando considere conveniente, el estado de conservación del inmueble, verificando, específicamente las condiciones de conservación y mantenimiento del mismo, con la finalidad de verificar si el bien garantiza de modo suficiente las obligaciones garantizadas; para tal efecto, la CAJA está facultada para realizar tasaciones periódicas del inmueble cuando lo estime conveniente, por cuenta y costo de EL(LOS) CLIENTE(S), asumiendo EL(LOS) CLIENTE(S) la obligación de facilitar el libre acceso al inmueble del(los) tasador(es) que se designe(n). El costo de tasación y el plazo para su cancelación serán comunicados a EL(LOS) CLIENTE(S) con una anticipación no menor de quince (15) días calendario a su realización, a través de cualquiera de los medios de comunicación directa establecidos en la cláusula octava.

Si EL(LOS) CLIENTE(S) no cancelara(n) el costo de la tasación dentro del plazo otorgado y éste fuera asumido por la CAJA, EL(LOS) CLIENTE(S) se obliga(n) a reembolsar a ésta los costos y gastos en que incurra; de persistir el incumplimiento, la CAJA podrá cobrar dichos costos y gastos de cualquiera de la(s) cuenta(s) que mantenga o pudiera(n) mantener EL(LOS) CLIENTE(S) en ella, para lo cual procederá de conformidad con lo señalado en la cláusula décimo segunda, referida al derecho de compensación o alternatively podrá incluirlos en la cuota del préstamo inmediatamente exigible. Para tal efecto, con su firma en el presente contrato, EL(LOS) CLIENTE(S) autoriza(n) a la CAJA a modificar el cronograma de pagos, cuya copia le será entregada a EL(LOS) CLIENTE(S), a su expresa solicitud. Sin embargo, LA CAJA podría optar por incluir el costo de la tasación en otra u otras cuotas del préstamo distintas a la inmediatamente exigible, en cuyo caso deberá comunicar a EL(LOS) CLIENTE(S) la modificación del cronograma de pagos con una anticipación no menor a treinta (30) días calendario.

- 10.3 Sustituir y mejorar de inmediato las garantías reales o personales, cuando el valor patrimonial de la garantía o la solvencia del garante disminuyan a solo criterio de LA CAJA.
- 10.4 Notificar a LA CAJA sobre cualquier variación que afecte el valor o disponibilidad de los bienes dados en garantía.
- 10.5 Asumir todos los tributos y costos por servicios notariales y registrales para el perfeccionamiento de este contrato, así como, su ampliación y/o modificación, además de otros tributos que pudieran crearse en el futuro que afecten o graven directa o indirectamente al crédito concedido.
- 10.6 Es responsabilidad de EL CLIENTE entregar la información actualizada cada vez que sea requerida por LA CAJA, COFIDE y al Fondo con relación al financiamiento otorgado.
- 10.7 Permitir a El Fondo o COFIDE y a LA CAJA la inspección pericial de EL BIEN con profesionales o entidades inscritas en el REPEV u otros órganos competentes, a fin de determinar el estado y situación estructural del mismo.
- 10.8 EL CLIENTE queda obligado a dar aviso anticipado a LA CAJA si pretendiera celebrar algún acto o contrato con respecto al inmueble otorgado en hipoteca, siempre que el acto jurídico afecte los intereses de LA CAJA, a fin que esta dé su autorización.
- 10.9 EL declara que cumple con los siguientes requisitos: i) que integra un grupo familiar conformado por él y uno o más dependientes, pudiendo ser su esposa o conviviente legalmente reconocida, sus hijos hermanos o nietos menores de 25 años o hijos mayores de 25 años con discapacidad, sus padres o abuelos. ii) que el grupo familiar no tiene vivienda, terreno o aires independizados para vivienda en ninguna localidad del país. iii) que el grupo familiar no ha recibido apoyo habitacional del Estado (Enace, Fonavi, Banmat o FMV).
- 10.10 Devolver el importe del BFH si después del desembolso y liberada la garantía, o de la entrega física de la vivienda, se configura cualquiera de los siguientes supuestos:
 - a) Cuando se compruebe que el grupo familiar beneficiario (GFB) ha hipotecado la vivienda para fines distintos a la adquisición de la vivienda o dispuesto de la misma, sea por venta, comodato, constitución de anticresis u otro acto que implique la transferencia total del inmueble dentro del plazo de cinco (5) años, contado a partir de la fecha de la inscripción del contrato de compraventa en el Registro de Predios. No es aplicable para el caso de las garantías reales constituidas para el financiamiento de un crédito que complementa el Ahorro o el financiamiento para ampliaciones de la vivienda.
 - b) Si se detecta a través de una fiscalización posterior que el GFB no cumplió con los requisitos del Programa, o falsificó y/o adulteró la documentación presentada, o ha realizado argucias legales para recibir el beneficio del BFH. El grupo familiar adicionalmente queda imposibilitado de postular al BFH en cualquiera de sus modalidades de aplicación y adicionalmente no puede acceder a ningún otro beneficio de vivienda otorgado por el Estado, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan para la recuperación del BFH. Esta medida no es aplicable a los hijos, hermanos y nietos menores de veinticinco (25) años de edad que conforman el GFB.
 - c) De detectarse que la vivienda no está destinada para el uso de vivienda.

BONO FAMILIAR HABITACIONAL (BFH)

DÉCIMO PRIMERA: El BFH es el subsidio que el Estado entregará a los beneficiarios como una ayuda económica directa por única vez, sin cargo a reembolso, como complemento a su ahorro, exclusivamente para facilitarles la adquisición de una vivienda de interés social, según lo que se establezca en el reglamento operativo respectivo, el mismo que puede ser descargado en la página web del FMV.

COMPENSACIÓN DE OBLIGACIONES

DÉCIMO SEGUNDA: EL CLIENTE faculta a LA CAJA a compensar el importe de sus obligaciones vencidas y exigibles, así como los gastos y suma adeudada que se originen en el otorgamiento con los saldos existentes de cualquiera de las cuentas que tuvieran o pudieran tener en LA CAJA individual o conjuntamente con terceros; así como a retener cualquier fondo, valor y/o bien, que estuviese destinado a favor de EL CLIENTE y aplicar el monto de los mismos a la amortización y/o cancelación de las obligaciones vencidas. Asimismo, LA CAJA podrá realizar por cuenta y cargo de EL CLIENTE las operaciones de compra y venta de moneda extranjera o conversiones que sean necesarios para el cumplimiento de sus obligaciones en la correspondiente moneda adeudada, aplicando el respectivo tipo de cambio que LA CAJA tenga vigente al momento de la operación. Asimismo, EL CLIENTE faculta a LA CAJA para que de ser necesario esta abra o cierre cuentas de ahorro, bajo cualquier modalidad, a nombre de los mismos, para evidenciar abonos o cargos que se puedan derivar de las transacciones u operaciones originadas en el presente contrato; para el efecto, LA CAJA notificará

a EL CLIENTE informando estos cargos de compensación posteriormente por cualquier medio de comunicación directo (comunicaciones escritas al domicilio de EL CLIENTE, correo electrónico, mensajes de texto, mensajería instantánea y comunicaciones telefónicas a través del número telefónico proporcionado por EL CLIENTE).

Para realizar la compensación de depósitos a plazo fijo, se procederá a la cancelación del depósito; de existir un saldo a favor de EL CLIENTE, se abrirá un nuevo depósito a plazo fijo, siempre que el saldo sea el mínimo requerido para la apertura de depósitos a plazo fijo, caso contrario se abrirá una cuenta de ahorro.

No serán objeto de compensación los activos legal o contractualmente declarados intangibles o excluidos de este derecho.

EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO

DÉCIMO TERCERA: LA CAJA deja expresa constancia que en cualquiera de los siguientes supuestos tendrá la facultad de dar por vencidos, todos los plazos pactados y proceder a la cobranza del saldo insoluto del crédito más los intereses compensatorios y moratorios pactados, comisiones, primas de seguro, BFH y sus intereses, así como gastos, sin que la falta de ejercicio de esta facultad signifique su renuncia a sus derechos crediticios.

- 13.1 Si LA CAJA detecta que EL CLIENTE proporcionó información falsa en su solicitud de crédito o resultase falso lo manifestado con carácter de declaración jurada, sin perjuicio de las acciones penales a que hubiere lugar. EL CLIENTE quedará automáticamente obligado a cancelar el saldo insoluto del crédito hipotecario, el íntegro del BFH percibido, más los intereses, comisiones y otros que se hubieren devengado.
- 13.2 Si incumpliera alguno de los compromisos asumidos en la cláusula décimo novena, específicamente los incisos 19.1 y 19.2 del presente contrato.
- 13.3 En caso que LA CAJA tome conocimiento por cuenta propia o por terceros, o considere que existen indicios razonables de la participación en cualquier ilícito penal por parte de EL CLIENTE donde estén implicados montos de dinero u operaciones financieras obtenidas, realizadas u otorgados por LA CAJA, está en salvaguarda de su imagen e intereses, queda facultada a resolver inmediatamente el contrato de préstamo y/o a dar por vencidos todos los plazos; sin que ello implique responsabilidad posterior para LA CAJA frente a EL CLIENTE.
- 13.4 Si EL CLIENTE incumple el pago total o parcial de una o más de las cuotas pactadas o cualquiera de sus obligaciones previstas en el presente contrato en forma total o parcial.
- 13.5 Si EL CLIENTE es requerido en mora por terceros, sus bienes son embargados, es emplazado judicialmente, es declarado insolvente, incurre en protestos, es incorporado a su propia iniciativa o a petición de terceros en procesos concursales, o es declarado en quiebra, o si acuerdan su disolución o liquidación.
- 13.6 Si EL BIEN se pierde o deteriora, o se hubiera depreciado, o estuviese en peligro de ello y EL CLIENTE no cumple con mejorar o sustituir o asegurar la garantía a satisfacción de LA CAJA o con reducir las obligaciones a su cargo.
- 13.7 Si EL CLIENTE o LA CAJA son demandados respecto a la propiedad del bien o los bienes o sobre la prioridad de la garantía.
- 13.8 Si EL CLIENTE celebra sin previo aviso y por escrito negocios, actos o contratos de disposición o gravamen en relación a EL BIEN. En caso de venta, LA CAJA recibirá del precio de venta el importe total de su acreencia respecto a EL CLIENTE hasta donde dicho precio alcance.
- 13.9 Si EL CLIENTE bajo cualquier título o circunstancia cede voluntariamente la posesión de EL BIEN, sin recabar la conformidad de LA CAJA y se causara un perjuicio a los derechos de esta. Si EL CLIENTE pierde la posesión del bien, bajo cualquier título, causando un perjuicio a los derechos que a LA CAJA le corresponde como acreedora.
- 13.10 Si con posterioridad al desembolso del crédito se comprueba que la vivienda no es utilizada con fines de casa habitación o que EL CLIENTE habita en el exterior.
- 13.11 En caso de bien futuro, dentro del plazo de trescientos sesenta días calendarios o del que resulte de la ampliación del mismo en caso hubiese sido concedido, contados desde la fecha de desembolso del crédito, EL CLIENTE no hubiere cumplido con suscribir la escritura pública, y resulte imposible independizar, inscribir dicho bien en registros públicos, otorgar hipoteca sobre dicha vivienda para garantizar el crédito.
- 13.12 En el caso que se utilice los recursos para adquisición con fines comerciales o de lucro, toda vez que los recursos del FONDO deberán ser utilizados en la adquisición de viviendas, a fin de ser destinados a casa habitación, debiendo ser ocupada por EL CLIENTE y su familia, de ser el caso.

Cualesquiera de los eventos de incumplimiento antes señalados, conlleva la preclusión de todos los plazos previstos a favor de EL CLIENTE, pudiendo en estos casos LA CAJA exigir el pago total adeudado; procediendo sin más trámite LA CAJA a cobrar su acreencia, conformada por el saldo insoluto del préstamo más los intereses compensatorios y moratorios, comisiones y gastos, suma total liquidada que EL CLIENTE se obliga a pagar inmediatamente; ejecutándose en caso contrario las garantías que correspondan, LA CAJA deberá cursar comunicación a EL CLIENTE en un plazo de 30 días anteriores a la resolución, empleando uno o más de los siguientes medios: (i) comunicaciones a la dirección domiciliaria de EL CLIENTE; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica señalada por EL CLIENTE; (iii) a través de los estados de cuenta; y (iv) comunicaciones telefónicas al domicilio de EL CLIENTE que puedan ser acreditadas

fehacientemente. LA CAJA deberá sustentar la(s) causal(es) que justifican las modificaciones contractuales o la resolución del contrato, conforme a lo indicado en esta cláusula.

Se deja expresa constancia que la resolución del contrato de préstamo por incumplimiento de las obligaciones que EL CLIENTE asume, no conlleva a la extinción de la hipoteca que se hubiere constituido, de ser el caso, ni de ninguna otra garantía que respalde el préstamo; pues en caso de resolución o de terminación del contrato de préstamo dichas garantías se mantendrán plenamente vigentes, encontrándose precisamente en tales casos LA CAJA facultando a ejecutar el/los inmueble/s gravado/s y/u otras garantías constituidas en su favor para aplicar el producto de dichas ejecuciones al pago de su acreencia.

Adicionalmente a las causales señaladas, LAS PARTES acuerdan que LA CAJA podrá dar por terminado el presente contrato de préstamo, sin asumir por ello ninguna responsabilidad, dando por vencidos todos los plazos estipulados en el presente contrato y exigir el pago inmediato del íntegro de las cuotas y demás obligaciones pendientes de pago y proceder a la ejecución de la garantía hipotecaria y/u otras descritas en las condiciones particulares que constan en este contrato si el inmueble hipotecado fuese sacado a remate en algún proceso judicial, arbitral o concursal iniciado por terceros. Se entenderá por verificado este hecho cuando LA CAJA tome conocimiento, por cualquier medio, de la interposición de la solicitud o demanda de ejecución ante el fuero competente o de la publicación del aviso de remate en el diario oficial o local.

NORMAS PRUDENCIALES

LA CAJA podrá modificar el presente contrato en aspectos distintos a las tasas de interés, comisiones o gastos, sin necesidad de cursar el aviso previo a que se refiere la cláusula octava, o incluso podrá resolverlo sin comunicación previa, en los siguientes casos:

1. Cuando en cumplimiento de las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones 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 la reducción de sus ingresos, EL CLIENTE ha incurrido en riesgo de sobreendeudamiento haciendo presumir un potencial deterioro de su calidad crediticia y poniendo en riesgo el cumplimiento oportuno de las obligaciones derivadas del presente contrato.
2. Por consideraciones del perfil de actividad de EL CLIENTE vinculadas al sistema de prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.
3. En los casos de falta de transparencia de EL CLIENTE, cuando se compruebe como resultado de la evaluación realizada a la información proporcionada por EL CLIENTE que dicha información es inexacta, incompleta, falsa o inconsistente con la información previamente declarada o entregada por EL CLIENTE y repercuta negativamente en el riesgo de reputación o legal que enfrenta LA CAJA, sin perjuicio de la responsabilidad penal que pueda haber de conformidad con la normatividad aplicable.

En caso que LA CAJA decidiera modificar las condiciones contractuales o resolver el presente contrato por las causales indicadas en los numerales 1, 2, y 3 precedentes, deberá comunicarlo a EL CLIENTE dentro de los siete días calendario posteriores a dicha modificación o resolución, empleando uno o más de los siguientes medios: (i) comunicaciones a la dirección domiciliaria de EL CLIENTE; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica señalada por EL CLIENTE; (iii) a través de los estados de cuenta; y (iv) mensajes de texto, mensajería instantánea comunicaciones telefónicas al domicilio y/o a través del número telefónico proporcionado por EL CLIENTE; que puedan ser acreditadas fehacientemente. LA CAJA deberá sustentar la(s) causal(es) que justifica(n) las modificaciones contractuales o la resolución del contrato, conforme a lo indicado en esta cláusula.

CESIÓN DE CRÉDITOS Y TITULIZACIÓN

DÉCIMO CUARTA: EL CLIENTE reconoce y acepta que LA CAJA o quien resulte titular del Título de Crédito Hipotecario Negociable (en adelante TCHN) podrá ceder sus derechos derivados del presente contrato, ya sea mediante una cesión de derechos o endoso del TCHN o mediante la constitución de patrimonio autónomo para efectos de su titulación o mecanismos similares, o venta de cartera, endoso del TCHN o emisión de instrumentos o bonos hipotecarios y/o cualquier otra forma permitida por la ley, a lo que EL CLIENTE presta desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso e irrevocable a dichas cesiones y transferencias, incluyendo las correspondientes a las garantías que pudiese haber constituido a favor de LA CAJA o de quien resulte titular del TCHN en respaldo de sus obligaciones, siendo para ello suficiente que LA CAJA o quien resulte titular del TCHN le comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos, asimismo, EL CLIENTE reconoce y acepta que LA CAJA o de quien resulte titular del TCHN podrá endosar el TCHN a terceros, sin reserva ni limitación alguna.

La cesión se realizará conforme a los artículos 1206° y siguientes del Código Civil vigente.

EMISIÓN DE TÍTULO VALOR Y ACUERDO DE INTEGRACIÓN

DÉCIMO QUINTA: En representación del préstamo otorgado a EL CLIENTE, este suscribe y entrega a LA CAJA en este acto, un pagaré incompleto, teniendo pendiente de integrar la fecha de su vencimiento, autorizando irrevocablemente, conforme al art. 10 de la Ley de Títulos Valores N° 27287, a LA CAJA para que lo complete o integre si EL CLIENTE incurre en incumplimiento del pago de las cuotas acordadas o de cualquiera de las obligaciones o causales de preclusión de plazos o resolución previstas en la cláusula décimo tercera del presente contrato, que podrá ser completado por esta con el importe adeudado, en caso de tener que exigirles el reembolso de la

totalidad de sus acreencias, consignando como fecha de emisión aquella en la cual LA CAJA haya desembolsado a EL CLIENTE el préstamo y/o los préstamos y como fecha de vencimiento aquella en la que se complete el título valor.

Los codeudores declaran que la obligación asumida por el presente contrato tiene la condición de solidaria; considerando como codeudor, a la persona(s) obligada(s) al pago del préstamo materia del presente contrato, tales como EL CLIENTE, prestatarios y cónyuges de los mismos.

Una vez completado el pagaré, LA CAJA procederá a protestarlo por falta de pago, observando las formalidades de ley.

EL CLIENTE declara expresamente haber recibido una copia del pagaré a satisfacción.

EL CLIENTE renuncia expresamente a la facultad de incluir cláusula que limite la circulación del pagaré materia del presente contrato, autorizando su libre circulación sin limitación alguna, además faculta al tenedor del título valor, a su prórroga, sin necesidad de su anuencia o intervención, aun cuando haya sido completado con el vencimiento, según lo acordado en la presente cláusula.

EL CLIENTE declara expresamente que LA CAJA ha hecho de su conocimiento los mecanismos de protección que la Ley permite para la emisión o aceptación de títulos valores incompletos, habiendo sido plenamente informados de los alcances del art. 10 de la Ley N° 27287 y del contenido de la Circular SBS N° G-090-2001, cuyos textos declaran haber leído y conocer.

En el caso de imposibilidad física o presencial, se podrá aplicar formas de sustitución de la firma autógrafa previo acuerdo expreso entre LA CAJA y EL CLIENTE, conforme al numeral 6.2 del artículo 6 de la Ley N° 27787, Ley de Títulos Valores.

EL CLIENTE declara recibir una copia del pagaré emitido en forma incompleta aceptando las condiciones establecidas en el presente contrato.

La entrega de este pagaré no extingue la obligación primitiva, ni aun cuando este hubiese perjudicado por cualquier causa.

DEL PAGO ANTICIPADO Y ADELANTO DE CUOTAS

DÉCIMO SEXTA: EL CLIENTE podrá efectuar pagos anticipados (parciales o totales) o adelanto de cuotas, en cualquier momento, sin generarse ningún costo adicional por tales operaciones.

El pago anticipado traerá como consecuencia la aplicación del monto al capital del crédito, con la consiguiente reducción de los intereses, las comisiones y los gastos derivados de las cláusulas contractuales al día del pago.

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

En caso EL CLIENTE efectúe pagos mayores a dos cuotas (incluyéndose aquella exigible en el periodo), se considerará como pago anticipado, salvo que este haya expresado, de forma escrita, su deseo para que sea considerado como adelanto de cuotas.

En caso EL CLIENTE opte por efectuar un pago anticipado, tendrá derecho a elegir entre: i. la reducción del monto de las cuotas restantes, manteniendo el plazo original; o ii. la reducción del número de cuotas con la consecuente reducción del plazo del crédito. En caso no se cuente con dicha elección o se ejecute el pago a través de un tercero, se procederá a la reducción del número de cuotas con la consecuente reducción del plazo del crédito dentro de los quince (15) días de realizado el pago. Dicho plazo es otorgado a favor de EL CLIENTE.

En caso EL CLIENTE efectúe pagos menores o iguales al equivalente de dos cuotas (incluyéndose aquella exigible en el periodo), se consideran adelanto de cuotas.

Asimismo, por cada pago anticipado parcial, EL CLIENTE, se encontrará en la posibilidad de solicitar el nuevo cronograma de pagos y voucher en donde se refleje la elección realizada. En caso que EL CLIENTE solicite el nuevo cronograma de pagos, el mismo podrá ser entregado por medio electrónico o mediante entrega física, a decisión de EL CLIENTE, en un plazo máximo de siete (07) días, plazo que será contabilizado desde la presentación de la solicitud. En caso el pago anticipado parcial haya sido realizado por una tercera persona, EL CLIENTE podrá solicitar la entrega del nuevo cronograma de pagos con la reducción del número de cuotas y la consecuente reducción del plazo del crédito, el mismo podrá ser entregado por medio electrónico o mediante entrega física, a decisión de EL CLIENTE, en un plazo máximo de siete (07) días, plazo que será contabilizado desde la presentación de la solicitud.

Queda expresamente convenido, que el pago anticipado o el adelanto de cuotas del crédito, deberá efectuarse en las ventanillas de las oficinas de atención al público de LA CAJA, siendo de aplicación el procedimiento establecido para tal efecto por LA CAJA, que se difunde a través de su página web (www.cajaica.pe) y en sus oficinas de atención al público.

No obstante, lo estipulado en el párrafo precedente, EL CLIENTE, también podrá efectuar depósitos para el pago anticipado o el adelanto de cuotas, en las oficinas del Banco de la Nación cuyas direcciones podrán ser revisadas en su página web (www.bn.com.pe). Para evitar discrepancias en cuanto al monto a cancelar, EL CLIENTE podrá solicitar a LA CAJA, a través de medios telefónicos o en cualquier oficina de atención al público, se le pueda brindar la información sobre su saldo y otros datos que desee conocer de sus cuentas. En caso EL CLIENTE o un tercero efectúe el pago conforme a la información que le fuera proporcionada, queda obligado a notificar dicho pago a LA CAJA al correo atencionalusuario@cmajica.com.pe en un plazo máximo de dos (02) días hábiles, con la finalidad de que se pueda conocer la identidad de la persona que ha efectuado el pago.

Asimismo, EL CLIENTE podrá solicitar a LA CAJA realizar el pago anticipado o adelanto de cuotas en cuentas que LA CAJA mantenga en otras empresas del sistema financiero y con las que no mantenga un convenio de corresponsalía. En tales casos, LA CAJA proporcionará a EL CLIENTE el número de una cuenta de ahorros o cuenta corriente, y, una vez realizado el depósito en la mencionada cuenta, EL CLIENTE deberá remitir el comprobante de depósito al correo atencionalusuario@cmacica.com.pe, con la finalidad de que LA CAJA identifique el depósito realizado y proceda a aplicar el pago en el crédito.

El CLIENTE acepta las condiciones establecidas por COFIDE para la cancelación anticipada del crédito, sometiéndose a cumplir con los requisitos y plazos que esta entidad ha establecido para tal fin.

EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD

DÉCIMO SÉPTIMA: LA CAJA no se responsabiliza por el uso, fin o destino del dinero entregado a EL CLIENTE en virtud del presente contrato, quedando excluida su responsabilidad en caso EL CLIENTE se halle incurso en la comisión de algún delito donde esté implicado dicho monto; en caso LA CAJA tome conocimiento de tal hecho, procederá conforme a la cláusula décimo tercera del presente contrato.

DÉCIMO OCTAVA.- EL CLIENTE declara bajo juramento que el dinero obtenido en préstamo por parte de LA CAJA será destinado a la realización o financiamiento de actividades lícitas; excluyendo de manera expresa a LA CAJA de cualquier responsabilidad en caso el dinero obtenido sea destinado a la realización o financiamiento, por cuenta propia o ajena, de los delitos tipificados en las leyes penales de delitos aduaneros, contra el lavado de activos o cualquier otro; para lo cual, declara además conocer y haber sido instruido por LA CAJA sobre los alcances de dichas normas.

DECLARACIONES ADICIONALES DE EL CLIENTE

DÉCIMO NOVENA: EL CLIENTE declara adicionalmente a LA CAJA lo siguiente:

- 19.1 Que mantendrá el uso y posesión directa de EL BIEN, toda vez que el Fondo Mivivienda requiere que la vivienda sea utilizada con fines de casa habitación y que sea habitada por EL CLIENTE, de comprobarse lo contrario LA CAJA se encuentra facultada a resolver el presente contrato de crédito.
- 19.2 Que sobre el inmueble hipotecado, no existe gravamen de ninguna especie ni medida judicial ni extrajudicial alguna que limite su derecho de libre disposición, quedando obligado en todo caso, al saneamiento de ley en caso de evicción.

EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE

VIGÉSIMA: Conforme a lo señalado en la normativa legal del Programa Techo Propio, a la Ley N° 27287 – Ley de Títulos Valores y Resolución SBS N° 685-2007, Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable, en adelante Reglamento del TCHN, EL CLIENTE acepta la emisión del TCHN, el cual podrá ser emitido por el registro público correspondiente o por LA CAJA, a mérito del presente documento y conforme a las condiciones determinadas en el mismo, en la oportunidad correspondiente y a simple petición de LA CAJA, sobre la base de la hipoteca otorgada por LOS CLIENTES.

Asimismo, EL CLIENTE acepta que se emita un TCHN, el que será entregado directamente a LA CAJA, sin que sea necesario que EL CLIENTE lo endose, quedando LA CAJA facultada, de ser el caso, a completar dicho título valor con las informaciones y condiciones del crédito, según el presente contrato.

Queda entendido que la formalización y/o emisión del TCHN se sujetará a los acuerdos establecidos en el presente contrato y a las disposiciones legales pertinentes, en virtud al poder especial que le es otorgado en este acto por EL CLIENTE.

FONDO DE INVERSIÓN

VIGESIMA PRIMERA. - LA CAJA podrá ceder o vender un préstamo al FDI, debiendo LA CAJA y el FDI solicitar previamente al FMV su aprobación. Una vez aprobada la operación, LA CAJA deberá cancelar el préstamo al Cofide. La FDI como nuevo titular del crédito seguirá administrando éste fuera del Fideicomiso debiendo remitir al FMV los reportes que se indiquen.

OTORGAMIENTO DE PODER Y AUTORIZACIÓN

VIGÉSIMO SEGUNDA: En virtud de lo establecido en la cláusula vigésima y de requerirse la emisión del TCHN, EL CLIENTE otorga poder especial a favor de LA CAJA para que en su nombre y representación suscriban los documentos públicos o privados que sean necesarios para la emisión del TCHN en los términos del párrafo anterior del presente contrato y de la Ley de Títulos Valores.

VIGÉSIMO TERCERA: De igual forma EL CLIENTE declara que AUTORIZA a LA CAJA a emitir y endosar a su favor el TCHN, en base a la presente hipoteca que se inscribirá en cuanto se inscriba la independización, declaratoria de fábrica, compra venta e hipoteca correspondiente en el Registro de Predios de la Zona Registral correspondiente, conforme a lo dispuesto por el artículo 4° de la Resolución SBS N° 685-2007, Reglamento del TCHN.

VIGÉSIMO CUARTA: De ser el caso se efectúen observaciones registrales o simplemente se requiera de alguna documentación adicional para la emisión o inscripción del Título de Crédito Hipotecario Negociable, EL CLIENTE se obliga a la elección exclusiva y a simple requerimiento de LA CAJA, a otorgar un nuevo poder a favor de LA CAJA en iguales términos al referido en la cláusula vigésimo

segunda, vigésimo tercera y vigésimo cuarta y a suscribir cualquier documento, sea público o privado, que fuere necesario, a fin de formalizar la emisión de los Títulos de Crédito Hipotecario Negociables.

DE LOS SEGUROS

VIGÉSIMO QUINTA: Es política de LA CAJA, tener cubiertos todos los préstamos hipotecarios mediante la contratación de seguros (desgravamen y contra todo riesgo), los mismos que serán pagados por EL CLIENTE e incluidos dentro de su cronograma de pagos como gasto, conforme a lo señalado en la hoja resumen, entregándose a EL CLIENTE copia de la póliza y/o certificado de seguro correspondiente, el mismo que indicará las condiciones a contratar y cuyo único beneficiario será LA CAJA, siendo este último responsable de la renovación del seguro. EL CLIENTE podrá elegir entre la contratación del seguro ofrecido por LA CAJA o contratar directamente el seguro solicitado u opcionalmente designar un corredor de seguros, lo cual deberá ser comunicado previo al desembolso del crédito.

En caso EL CLIENTE opte por contratar directamente el seguro, este se obliga a contratar y mantener vigente un seguro contra los riesgos que cubra el inmueble hipotecado, el cual como mínimo debe contener riesgo de incendio que incluya huelga, motín, conmoción civil y riesgos de la naturaleza incluida la cobertura de terremoto, otorgado por una compañía de seguros, la misma que debe ser a satisfacción de LA CAJA, dicho seguro deberá cumplir con los requisitos establecidos por LA CAJA, que se encuentran detallados en la página web de LA CAJA: www.cajaica.pe y transferir a LA CAJA su derecho a la indemnización que debe pagar la aseguradora en caso de siniestro, para cuyo efecto, le entregará la póliza o pólizas debidamente endosadas de manera que LA CAJA cobre el importe de la indemnización y lo aplique a la amortización de lo que se le adeudase. En el caso de bienes futuros, el seguro contra todo riesgo deberá cobrarse desde la existencia del bien inmueble, por tanto, el seguro contratado deberá ser presentado a LA CAJA antes del desembolso, debiéndose hacer efectivo a la culminación de la edificación del BIEN.

Las condiciones de la póliza del seguro contra todos los riesgos del inmueble hipotecado, cuyo único beneficiario será LA CAJA con el detalle de la suma asegurada, los riesgos no cubiertos o excluidos y que imponen el pago por cuenta de EL CLIENTE de una franquicia deducible en el evento de siniestro, constan en el documento que EL CLIENTE declara conocer y aceptarlas, por lo que en caso de ocurrir un siniestro no amparado por la póliza contratada o de limitaciones o exclusiones impuestas por la compañía de seguros, LA CAJA no asume ninguna responsabilidad.

LA CAJA tiene a disposición de los usuarios, en sus oficinas de atención al público, folletos informativos sobre los seguros ofrecidos por LA CAJA.

Asimismo, durante la vigencia del presente contrato, EL CLIENTE se obliga a contratar y mantener vigente un seguro de desgravamen, siendo beneficiario de la póliza exclusivamente LA CAJA, quien, en caso de fallecimiento o invalidez permanente y definitiva de EL CLIENTE titular del crédito, cobrará directamente la indemnización que deba pagar la aseguradora para aplicarlo hasta donde alcance a la amortización y/o cancelación de lo adeudado.

EL CLIENTE declara que conoce y acepta que el seguro solamente pagará el saldo de la deuda del cliente titular del crédito al día de su fallecimiento o invalidez permanente y definitiva.

Si EL CLIENTE contrata directamente el seguro, es este el responsable de la renovación y vigencia del mismo, no generando responsabilidad alguna para LA CAJA, por la no renovación, pues EL CLIENTE declara conocer que dicha obligación es de su responsabilidad. Asimismo, en caso EL CLIENTE contrate los seguros comercializados por LA CAJA, esta última será la responsable de su renovación.

EL CLIENTE tiene conocimiento y acepta que, en los casos de bienes futuros, el seguro multiriesgos contratado por LA CAJA será activado en cuanto la constructora culmine la edificación del BIEN, fecha en la cual se incluirá en su cronograma de pagos el costo de dicho seguro

VIGÉSIMO SEXTA: EL CLIENTE señala como domicilio el indicado en este contrato, donde se le cursarán las comunicaciones que fueren necesarias, salvo las comunicaciones que se efectúen a través de medios masivos de comunicación conforme a lo establecido en la cláusula octava del presente, obligándose a comunicar por escrito a LA CAJA la variación de su domicilio en un plazo máximo de 30 días de producida dicha variación, pero necesariamente deberá estar ubicado en el radio urbano de esta ciudad, bajo las responsabilidades civil y/o penal a que hubiera lugar; caso contrario las comunicaciones, acciones o notificaciones que se efectúen en el domicilio conocido por LA CAJA se entenderán como válidas.

VIGÉSIMO SEPTIMA: EL CLIENTE declara tener conocimiento de lo dispuesto en el artículo 179 de la Ley General del Sistema Financiero, Ley 26702, referida al carácter de declaración jurada de toda información presentada a una empresa del sistema financiero y se somete a sus prescripciones en todo aquello no previsto expresamente en este contrato.

VIGÉSIMO OCTAVA: Para todos los efectos del presente contrato, LAS PARTES intervinientes en el mismo se someten a la jurisdicción del fuero judicial de esta ciudad donde suscriben el presente contrato y fijan, con tal objeto, como sus domicilios los consignados en este instrumento, en donde se dejará todas las notificaciones y avisos a que hubiese lugar.

DECLARACIÓN DEL CLIENTE DE HABER RECIBIDO TODA LA INFORMACIÓN NECESARIA PREVIA A LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO

VIGÉSIMO NOVENA: EL CLIENTE declara expresamente que previamente a la celebración del presente contrato ha recibido toda la información necesaria acerca de las condiciones del préstamo contratado, tasas de interés, comisiones, seguros contratados y gastos. Asimismo, declara haber recibido y conocer el formulario contractual conteniendo todas las condiciones establecidas en el presente contrato.

EL CLIENTE declara haber leído previamente a su suscripción el presente contrato y la hoja resumen, y que ha sido instruido acerca de los alcances y significado de los términos y condiciones establecidos en dichos documentos, habiendo sido absueltas y aclaradas a satisfacción sus consultas y/o dudas, por lo que declara tener pleno y exacto conocimiento de las condiciones establecidas en dichos documentos.

DECLARACIÓN DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE DEL CLIENTE

TRIGESIMA: El cónyuge o conviviente de EL CLIENTE interviene a fin de prestar su conformidad a los términos y condiciones del presente documento, las condiciones particulares del crédito hipotecario Techo Propio, la constitución de la hipoteca y las obligaciones que asumen frente a LA CAJA.

Asimismo, el conviviente de EL CLIENTE, declara que a la fecha mantiene una unión de hecho con EL CLIENTE de acuerdo con el artículo 326 del Código Civil.

SISTEMA DE ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS AMBIENTALES Y SOCIALES (SARAS)

TRIGÉSIMO PRIMERA: LA CAJA reconoce que es responsabilidad directa de EL CLIENTE, en virtud de las operaciones y actividades que realice, el manejo de los impactos ambientales y sociales de sus operaciones. Sin embargo, LA CAJA velará porque las operaciones que financia cumplan con las regulaciones sociales y ambientales nacionales vigentes, así como los tratados, convenios y acuerdos internacionales que sean de estricto cumplimiento con acuerdo de Ley.

EL CLIENTE se compromete a:

- Cumplir a lo largo de la duración del crédito otorgado por LA CAJA los requisitos establecidos en las regulaciones sociales y ambientales que les aplique.
- Proporcionar a LA CAJA información, en caso se tenga indicios que sus actividades económicas incurran en prácticas ambientales y sociales no deseables.

En caso que las operaciones y actividades económicas que realice EL CLIENTE se lleve a cabo sin cumplir con los requisitos establecidos en las regulaciones de aspectos sociales y ambientales que sean de estricto cumplimiento de acuerdo a Ley; LA CAJA podrá suspender el otorgamiento de futuros productos crediticios.

TRIGÉSIMO SEGUNDA: EL CLIENTE podrá cambiar de domicilio dentro de la jurisdicción judicial y administrativa de esta ciudad, previa notificación hecha a LA CAJA por medio de comunicación escrita con sello de recepción con 7 días calendario de anticipación. Caso contrario, las comunicaciones que se efectúen en el domicilio conocido por LA CAJA se entenderán como válidas.

Asimismo, LA CAJA queda autorizada por EL CLIENTE a proporcionar las informaciones que pudiese tener u obtener en relación a su patrimonio, incumplimiento de las obligaciones y demás, a la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.