

**CONTRATO CRÉDITO HIPOTECARIO (BIEN TERMINADO)****CLÁUSULA ADICIONAL:**

Conste por la presente Cláusula Adicional una de Contrato de Préstamo, Garantías Hipotecarias y Poder Especial que, celebran **Banco GNB Perú S.A.** con RUC N° 20513074370, con domicilio en Jirón Carabaya N° 891, distrito de Cercado de Lima, Lima, debidamente representado por sus apoderados señores **Mónica Consuelo La Rosa Castillo**, Identificada con DNI N° 29581337 y **Carlos Mariano Romani Polanco**, identificado con DNI N° 41131265, según poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11877589 del Registro de Personas Jurídicas de Lima, al que en adelante se denominará EL BANCO; y, de la otra parte, [\_\_\_\_\_], identificado con [\_\_\_\_\_] y [\_\_\_\_\_], identificada con [\_\_\_\_\_], ambos con domicilio para estos efectos en [\_\_\_\_\_] provincia y departamento de Lima; a quienes en adelante se les denominará EL CLIENTE; en los términos y condiciones siguientes:

**I. CONTRATO DE PRÉSTAMO****PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO**

Mediante el presente Contrato y de acuerdo a la disponibilidad de recursos, EL BANCO otorga a solicitud de EL CLIENTE un préstamo dinerario hasta por el monto aprobado por EL BANCO, con la finalidad exclusiva de financiar la adquisición de el/los INMUEBLE/S que se describe/n en el Anexo de este Contrato (en adelante, el/los “INMUEBLE/S”), que es/son hipotecado/s a favor de EL BANCO en garantía del antes mencionado préstamo y de las demás obligaciones, presentes o futuras, que EL CLIENTE mantenga con EL BANCO.

**SEGUNDA: DE LAS CONDICIONES DEL PRÉSTAMO**

El préstamo que se otorga se sujetará a los términos y condiciones de este Contrato, incluyendo aquellas referidas a moneda y monto, plazo, forma de pago, interés compensatorio, forma de desembolso, comisiones y gastos, personas aseguradas con el Seguro Desgravamen y demás que se especifican en el Anexo del presente Contrato y que forma parte integrante del mismo, los cuales han sido solicitados y/o aceptados previamente por EL CLIENTE, según corresponda.

**TERCERA: DEL PAGO DEL PRÉSTAMO**

EL CLIENTE asume la obligación de pagar el presente préstamo, sus intereses y comisiones en la misma moneda convenida, y se obliga a efectuar el reembolso o pago del citado préstamo, indistintamente, a través de su cuenta corriente ordinaria, o de su cuenta de ahorros, o de su cuenta de depósito, en las que EL BANCO queda facultado a debitar; o mediante cargos en una cuenta corriente especial de registro que en todo caso y, de ser necesario, faculta a EL BANCO a abrir a su nombre. Cuando por causas no imputables a las partes sea imposible el reembolso del préstamo por alguna de las modalidades antes indicadas, EL BANCO podrá disponer otra forma de pago, informando a EL CLIENTE, sobre la nueva modalidad a emplearse.

Para estos efectos, EL CLIENTE mantendrá o entregará en EL BANCO, con la anticipación suficiente a la respectiva fecha de vencimiento de las obligaciones de cargo de EL CLIENTE derivadas del presente Contrato, sea que correspondan a principal, intereses, comisiones, gastos o cualquier otro concepto, los fondos necesarios para atender íntegramente sus pagos, para lo cual y sin perjuicio de lo anterior, le autoriza desde ahora a poder cargar sus importes en cualquiera de los depósitos y/o cuentas que mantenga en EL BANCO.

En caso de no cancelar las cuotas o cualquier otro importe adeudado en el día de su vencimiento, EL CLIENTE se obliga a pagar el importe de ellas, más los intereses compensatorios y moratorios a las tasas máximas que para sus operaciones crediticias en mora tenga vigente EL BANCO. Estos intereses se devengarán desde el día siguiente a la fecha de vencimiento de la obligación, inclusive hasta el día de su pago total efectivo, más los tributos, gastos notariales y judiciales, si los hubiere.

El pago será imputado de acuerdo a lo establecido en el artículo 1257° del Código Civil, es decir, primero gastos, luego intereses y finalmente, capital.

Asimismo, en el supuesto que EL CLIENTE incurriese en mora en el oportuno cumplimiento de cualquiera de las cuotas del préstamo, EL BANCO tendrá derecho, en cada oportunidad de incumplimiento de pago, al cobro de una comisión de cobranza, según lo indicado en la Hoja Resumen, importe que se adicionará a la siguiente cuota que EL CLIENTE deba pagar a EL BANCO.

Sin perjuicio de ello, y en uso de la facultad reconocida por el numeral 11 del artículo 132° de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N° 26702 y sus modificatorias, en adelante la Ley General, EL BANCO podrá, en cualquier momento, aplicar al pago de lo adeudado por principal, intereses, comisiones, gastos, costos de los seguros, portes, tributos y a cualquier otro concepto aplicable y exigible, cualquier fondo de EL CLIENTE existente en cuentas de cualquier naturaleza, que en moneda extranjera o nacional mantenga en EL BANCO o, cualquier otra cuenta, fondo, depósito, valor o bien que tenga en su poder y esté destinado a ser acreditado, abonado o entregado a EL CLIENTE.

EL BANCO no asumirá responsabilidad por la diferencia de cambio que resulte de la adquisición de la moneda de pago destinada a la amortización o cancelación de las obligaciones que mantenga el CLIENTE frente a EL BANCO, cualquiera que sea la oportunidad en que se efectúe la operación de cambio.

#### **CUARTA: DE LA MORA AUTOMÁTICA**

Las partes acuerdan que, en caso EL CLIENTE no cumpla con pagar sus cuotas periódicas o cualquier otro monto adeudado en las fechas previstas, EL CLIENTE incurrirá en mora automática, de conformidad con lo previsto por el inciso 1 del Artículo 1333° del Código Civil, sin necesidad de requerimiento o intimación alguna por parte de EL BANCO. La terminación o preclusión de los plazos del préstamo y/o resolución del contrato por causa de la mora incurrida, será comunicada a EL CLIENTE por escrito.

#### **QUINTA: PAGOS ANTICIPADOS O PRE-PAGOS**

EL CLIENTE tiene derecho a efectuar pagos anticipados de las cuotas o saldos en forma total o parcial, con la consiguiente liquidación de intereses al día de pago, con arreglo a las siguientes condiciones:

5.1 A la fecha en que se solicite el pago anticipado, EL CLIENTE no deberá adeudar suma alguna por concepto de cuotas vencidas.

5.2 El correspondiente pre-pago parcial deberá efectuarse como mínimo por sumas mayores a una cuota, conforme al cronograma de pagos (el "Cronograma").

5.3 Los pre-pagos parciales disminuirán el monto de las cuotas o, a solicitud de EL CLIENTE, reducirá el plazo de pago.

Luego de efectuado un pre-pago parcial, EL CLIENTE podrá solicitar la emisión de un nuevo Cronograma de las cuotas pendientes de vencimiento.

#### **SEXTA: DEL SEGURO DE DESGRAVAMEN**

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 EL BANCO, quien en caso de fallecimiento de EL CLIENTE y/o de las personas aseguradas, cobrará directamente la indemnización que

deba pagar la aseguradora para aplicarlo hasta donde alcance a la amortización y/o cancelación de lo adeudado.

Sin perjuicio de la obligación que asume EL CLIENTE, EL BANCO podrá contratar, renovar y/o mantener vigente la póliza de seguro de desgravamen antes señalada ante el incumplimiento de EL CLIENTE, y, en tal caso, éste deberá reembolsarle de inmediato los pagos realizados; o, en caso que EL BANCO aceptara financiarla, EL CLIENTE autoriza a EL BANCO, con su firma en el presente Contrato, a incluir el costo total de la/s póliza/s tomada/s en las cuotas del préstamo otorgado. La falta de contratación o renovación de la póliza de seguro por parte de EL BANCO, no genera para éste responsabilidad alguna, pues EL CLIENTE declara conocer que la responsabilidad por ello le corresponde a él.

En caso de pólizas contratadas por EL BANCO, el detalle de los riesgos, causales de exclusión y monto de la prima, constan en el Certificado de Seguros que EL CLIENTE recibirá a la firma de este Contrato sin más constancia que su firma al pie de éste.

EL CLIENTE y/o las personas aseguradas han suscrito una declaración de salud, bajo juramento que es veraz, completa y exacta, por lo que señala que cumple con las condiciones de la póliza y los requisitos exigidos por ella y que a la firma de la escritura pública que esta minuta origine, estará también comprendido dentro de las condiciones y requisitos de la póliza, por lo que este préstamo quedará en su caso, cubierto por el seguro de desgravamen. Esta declaración la formula conociendo que en caso la misma no sea veraz, completa y exacta, así como en aquellos otros casos en que no se cumplan las condiciones y requisitos de las condiciones de la póliza que declara recibir y conocer en su integridad, se perderá el derecho a la indemnización que deba pagar la aseguradora por el préstamo a que se refiere esta escritura, con los efectos consiguientes para EL CLIENTE y/o sus herederos, quienes asumirán el pago de lo adeudado a EL BANCO hasta el límite de la masa hereditaria, conforme a ley.

EL CLIENTE declara también que conoce y acepta que el seguro solamente pagará el saldo de la deuda al día de su fallecimiento, siendo de cargo de sus herederos los intereses, comisiones, capital y gastos del préstamo en mora y que no se hayan cancelado hasta dicha fecha, con el límite de la masa hereditaria.

Queda establecido entre las partes que si por cualquier causa o circunstancia, los seguros tomados por EL BANCO, a que se refiere este Contrato fueren variados, modificados, o incluso suprimidos, EL BANCO lo comunicará a EL CLIENTE mediante aviso escrito tan pronto como tenga conocimiento, a fin de que EL CLIENTE tome debida nota de tales cambios y/o supresiones y de todas sus implicancias y consecuencias. Además, si las variaciones consistieran en nuevos requerimientos a ser cumplidos o presentados por EL CLIENTE, o nuevos riesgos excluidos u otros, EL CLIENTE se obliga a satisfacerlos y/o a cumplirlos, bajo su exclusiva decisión y responsabilidad de quedar desprotegido del seguro correspondiente.

#### **SÉPTIMA: ACELERACIÓN DE VENCIMIENTO DE PLAZOS**

EL BANCO podrá, si estima conveniente a sus intereses, considerar vencidos los plazos y y/o resolver el presente Contrato y exigir el inmediato reembolso de la totalidad del importe adeudado por EL CLIENTE en virtud de este Contrato, incluyendo principal, intereses compensatorios, moratorios, comisiones y gastos aplicables, incluidos los de gestiones de cobranza extrajudicial o judicial, así como proceder a la ejecución de la garantía hipotecaria y/u otras otorgadas por EL CLIENTE, de verificarse uno cualquiera de los siguientes eventos:

7.1 Si EL CLIENTE dejara de pagar cualquier cuota del préstamo según el Cronograma vigente, o incumple cualquier otra obligación de pago derivada de este Contrato.

7.2 Si EL BANCO detecta que cualquier información, documentación, declaración o dato proporcionado por EL CLIENTE para sustentar u obtener el préstamo otorgado en virtud de este Contrato o cualquier otro crédito u operación realizada ante EL BANCO, fueran incompletas, falsas o, tratándose de documentos, éstos hubieran sido adulterados o alterados y en general por falta de transparencia del Cliente, de acuerdo a lo establecido en la normativa pertinente.

7.3 Si el valor de los bienes hipotecados, según tasación que EL BANCO, por cuenta y costo de EL CLIENTE, mande practicar, disminuyera por cualquier causa atribuible a EL CLIENTE a un monto inferior en más del 10% del valor de sus obligaciones por vencer, salvo que mejore o amplíe la garantía a entera satisfacción de EL BANCO, o que reduzca su obligación u obligaciones en la proporción y dentro del plazo que EL BANCO le señale.

7.4 Si el/los INMUEBLE/S fuera/n vendido/s o de alguna forma transferido/s o enajenado/s o cedido/s o gravado/s, sea onerosa o gratuitamente, o si EL CLIENTE fuera demandado respecto a la propiedad de los bienes dados en garantía; y que a consecuencia de ello se genere o pueda generarse un perjuicio en contra de EL BANCO, a criterio de este último.

7.5 Si el/los INMUEBLE/S resultara/n afectado/s con cargas y/o gravámenes en favor de terceros acreedores; y que a consecuencia de ello se genere o pueda generarse un perjuicio en contra de EL BANCO, a criterio de este último.

7.6 Si a la fecha de la celebración de este Contrato, resultara que EL CLIENTE y/o cualquier asegurado con el seguro de desgravamen padecía de enfermedad diagnosticada o de su conocimiento, preexistente o, en su caso, si la declaración de salud que formuló para el seguro no fuese cierta o exacta y ello determine que haga imposible, o deje o pueda dejar sin efecto en cualquier momento el seguro de desgravamen contratado con la aseguradora;

7.7 Si EL CLIENTE ingresa a cualquier procedimiento concursal por voluntad propia, o si un tercero inicia cualquier procedimiento concursal en nombre de EL CLIENTE.

7.8 Si EL CLIENTE diera al presente préstamo un uso distinto al declarado en su solicitud, la misma que tiene carácter de declaración jurada.

7.9 Si EL CLIENTE no cumpliera con suscribir la Escritura Pública que la presente Minuta origine, así como suscribir las modificaciones y/o entregar los documentos que EL BANCO requiera para lograr la inscripción de las garantías hipotecarias, al momento en que EL BANCO lo solicite.

7.10 Si EL CLIENTE no otorga nuevo poder según lo establecido en la Cláusula Décimo Tercera del presente instrumento.

7.11 Si EL CLIENTE no cumple con facilitar el acceso a las inspecciones de el/los INMUEBLE/S, por parte de EL BANCO o de los terceros designados por éste.

7.12 Si EL CLIENTE realiza actos u operaciones que, a criterio de **EL BANCO**, puedan perjudicarlo o perjudicar a sus otros clientes.

7.13 Como consecuencia de la administración del riesgo de sobreendeudamiento del Cliente en su calidad de deudor minorista, de acuerdo la normativa aplicable;

7.14 Por consideraciones del perfil del Cliente vinculadas al Sistema de Prevención del Lavado de Activos o del Financiamiento del Terrorismo;

7.15 En aplicación de las normas prudenciales que emita la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP conforme a lo dispuesto en el artículo 85° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, Ley N° 29571; las mismas que serán comunicadas de forma oportuna al Cliente de acuerdo a lo establecido en la Cláusula Décimo Novena.

7.16 Si EL CLIENTE incumple cualquiera de las obligaciones a su cargo establecidas en el presente Contrato o en cualquier otro contrato celebrado con EL BANCO.

7.17 Por contravención a las políticas corporativas de **EL BANCO**

**EL BANCO** comunicará al Cliente la causal bajo la cual fue resuelto el presente Contrato.

## II. DE LA HIPOTECA

### OCTAVA: OBJETO

8.1 En virtud del presente instrumento, EL CLIENTE constituye a favor de EL BANCO primera y preferencial hipoteca sobre el/los INMUEBLE/S de su propiedad que se describen en el Anexo de este Contrato que forma parte integrante del mismo.

La Primera y Preferencial Hipoteca que por este acto constituye EL CLIENTE se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer a el/los INMUEBLE/S y comprende todas las construcciones o edificaciones que pudieren existir sobre el/los INMUEBLE/S, o bienes que pudieran en el futuro 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 EL BANCO, para aplicarlos al pago de lo que se le adeudase. Asimismo, la presente hipoteca se extiende a las indemnizaciones a las que se refieren los artículos 173° y 174° de la Ley No. 26702.

8.2 La Primera y Preferencial Hipoteca que EL CLIENTE constituye a favor de EL BANCO tiene por objeto garantizar ante EL BANCO el pago completo y oportuno de todas las obligaciones y deudas que EL CLIENTE actualmente mantenga o que pudiera mantener en el futuro con EL BANCO por cualquier concepto, incluyendo pero sin limitarse al principal, intereses compensatorios y moratorios, comisiones, gastos, seguros, tributos, costas, costos y honorarios legales provenientes del préstamo objeto del presente Contrato o de su ejecución, así como todas aquellas deudas y obligaciones sin reserva ni limitación alguna provenientes de operaciones de crédito directo e indirecto, tanto en moneda nacional como en moneda extranjera, sea en forma de créditos, mutuos, líneas de crédito, créditos en cuenta corriente, advance account, créditos documentarios, cartas de crédito, descuentos o adelantos sobre facturas, factoring, tarjetas de crédito, saldos deudores por el uso de tarjetas de crédito, sobregiros o saldos deudores en cuenta corriente, avales, fianzas, créditos con avales, pagarés y demás títulos valores, adelantos en cuenta garantía con respaldo de documentos de cambio, títulos de crédito hipotecario negociables, warrants, bonos, papeles comerciales, cartas de crédito stand by, operaciones de arrendamiento financiero, financiamientos de operaciones de comercio exterior -incluyendo cartas de crédito de importación y de exportación- y demás modalidades de crédito y financiamiento, y cualesquiera otras obligaciones asumidas o por asumir frente a EL BANCO.

Al producirse el incumplimiento de pago de una o más de las deudas y/u obligaciones garantizadas por la/s hipoteca/s constituida/s en virtud del presente instrumento, EL BANCO estará facultado a exigir EL CLIENTE no sólo el pago de las deudas y/u obligaciones vencidas sino de todas las deudas y obligaciones que al momento de producirse el incumplimiento sean de cargo de EL CLIENTE, en cuyo caso EL BANCO estará facultado a ejecutar las garantías otorgadas en su favor por EL CLIENTE, incluyendo pero sin limitarse a la/s hipoteca/s objeto del presente Contrato.

8.3 El monto de la hipoteca constituida sobre el/los INMUEBLE/S será hasta por la suma que se indica en el Anexo que forma parte integrante del presente Contrato.

### NOVENA: DECLARACIONES DEL CLIENTE

EL CLIENTE declara a EL BANCO:

9.1. Que mantendrá el uso y posesión directa de el/los INMUEBLE/S que hipoteca.

9.2 Que sobre el/los INMUEBLE/S 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.

9.3 Que, con anterioridad a la celebración del presente instrumento, EL BANCO ha cumplido con proporcionarle toda la información relativa a los gastos correspondientes al otorgamiento del préstamo y de la garantía hipotecaria (gastos de tasación, notariales, registrales, seguros, comisiones y demás), los cuales serán de cargo de EL CLIENTE. Del mismo modo EL CLIENTE declara que EL BANCO le ha proporcionado toda la información referida a los términos y condiciones del Contrato, incluyendo pero sin limitarse al plazo, intereses, comisiones y gastos aplicables. Por lo tanto, EL CLIENTE deja expresa constancia que conoce el sistema de préstamo hipotecario implementado por EL BANCO.

9.4 Que, ha sido informado que el pago de los derechos notariales y registrales correspondientes a la garantía hipotecaria serán realizados directamente por EL CLIENTE en la Notaría encargada de formalizar el presente Contrato, la que será seleccionada por EL BANCO.

9.5 Que, la información brindada conforme a lo indicado en los numerales anteriores consta en la Hoja Resumen, la cual EL CLIENTE acepta que le será entregada al momento de la suscripción de la Escritura Pública que la presente minuta origine.

#### **DÉCIMA: OBLIGACIONES DE EL CLIENTE**

Sin perjuicio de las demás obligaciones a su cargo establecidas en el presente Contrato y/o en otros instrumentos celebrados con EL BANCO, EL CLIENTE se obliga a:

10.1 Conservar en buen estado el/los INMUEBLE/S y a no efectuar modificaciones que redunden en perjuicio de los mismos, dando aviso por escrito a EL BANCO en el más breve plazo posible de los deterioros que sufra/n y de cualquier hecho que perturbe su dominio o posesión, permitiendo todas las visitas que deseen efectuar los representantes de EL BANCO para constatar el estado de conservación de el/los referido/s INMUEBLE/S, debiendo brindarles toda clase de facilidades para el desempeño de sus labores.

10.2 Poner en conocimiento de EL BANCO, antes de su celebración, todo y cualquier acto jurídico que afecte el/los INMUEBLE/S.

10.3 No inscribir en los registros públicos pertinentes los contratos de arrendamiento que celebre respecto de el/los INMUEBLE/S, ni sus renovación/es o modificación/es. Asimismo, EL CLIENTE, se obliga expresamente frente a EL BANCO a no dar en usufructo, uso o habitación el/los INMUEBLE/S, ni a constituir ningún tipo de carga o gravamen, de cualquier naturaleza, sobre cualquiera de el/los INMUEBLE/S, que generen o puedan generar un perjuicio en contra de EL BANCO, a criterio de este último.

#### **DÉCIMA PRIMERA: SEGURO CONTRA TODO RIESGO**

EL CLIENTE se obliga a contratar y mantener vigente un seguro contra los riesgos que corra/n el/los INMUEBLE/S, por lo menos contra incendio, terremoto, inundaciones, rayo, explosión, huelgas, conmociones civiles, vandalismo y terrorismo; otorgado por una Compañía de Seguros a satisfacción de EL BANCO, y por una cantidad no menor al valor del/los INMUEBLE/S de conformidad con la Cláusula Décima Segunda de este Contrato; y, transferir a EL BANCO 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 EL BANCO cobre el importe de la indemnización y lo aplique a la amortización de lo que se le adeudase. Asimismo, EL CLIENTE declara conocer que se encuentra obligado también a pagar las prima/s correspondiente/s señaladas en el presente numeral, desde el desembolso del préstamo y tendrá la obligación inmediata de endosar las respectivas pólizas en favor de EL BANCO.

El BANCO queda facultado, por cuenta de EL CLIENTE, a contratar, renovar y/o mantener vigente la respectiva póliza de seguro, en caso de incumplimiento de EL CLIENTE de la obligación que asume según el párrafo anterior, debiendo en ese caso EL CLIENTE reembolsarle de inmediato los pagos realizados; o, en caso que EL BANCO aceptara financiarla, EL CLIENTE le autoriza a EL BANCO, con su firma en el presente Contrato, a incluir el costo total de la/s póliza/s tomada/s en las cuotas del préstamo otorgado. La falta de contratación o renovación de la póliza de seguro por parte de EL BANCO, no genera para éste responsabilidad alguna; pues EL CLIENTE declara conocer que la responsabilidad por ello le corresponde a él.

En caso de pólizas contratadas por EL BANCO, el detalle de los riesgos, causales de exclusión y monto de la prima, constan en el Certificado de Seguros que EL CLIENTE recibirá a la firma de este Contrato sin más constancia que su firma al pie de éste.

#### **DÉCIMA SEGUNDA: VALORIZACIÓN PARA EFECTOS DE EJECUCIÓN**

Para el caso de ejecución del/los INMUEBLE/S, ambas partes han convenido en valorizar el/los INMUEBLE/S en la suma que se indica en el Anexo que forma parte integrante del presente Contrato.

Las partes declaran que estos valores aprobados de común acuerdo no requerirán ser actualizados ni hacerse nueva tasación del/los INMUEBLE/S para los fines de su ejecución, salvo que EL BANCO lo estime así por conveniente. Las dos terceras partes de esta valorización servirán de base para la subasta, haciéndose las rebajas de Ley por falta de postores, conforme a las normas procesales aplicables.

EL BANCO queda además facultado para disponer tasaciones periódicas de el/los INMUEBLE/S durante la vigencia de este Contrato, siendo de cargo de EL CLIENTE el costo de las mismas; así como éste asume la obligación de facilitar el libre acceso a el/los INMUEBLE/S de los tasadores que designe EL BANCO.

#### **DÉCIMA TERCERA: PODER ESPECIAL**

Por medio del presente instrumento, EL CLIENTE otorga poder especial e irrevocable a favor de EL BANCO para que actuando en nombre y representación del primero pueda realizar los siguientes actos:

Suscribir cualquier instrumento y/o documento público y/o privado, así como escritura/s pública/s modificatorias y/o aclaratorias del presente instrumento, que se requiera presentar ante cualquier autoridad cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características y/o condiciones de el/los INMUEBLE/S materia del presente instrumento, y/o rectificar las inscripciones realizadas y/o ratificar la/s hipoteca/s aquí constituida/s, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos aquí contenidos, es decir, compraventa/s, hipoteca/s y poder especial e irrevocable.

Queda establecido que el presente poder irrevocable se otorga bajo condición suspensiva de que se produzca cualquiera de los supuestos que den lugar a la necesidad de suscribir los documentos y/o realizar los actos descritos en el párrafo anterior y EL BANCO suscriba efectivamente las minutas y escrituras públicas y/o documentos públicos y/o privados señalados anteriormente. En consecuencia, la vigencia del poder irrevocable se iniciará a partir de la suscripción de los documentos indicados en el presente párrafo.

Queda expresamente establecido y así entendido por las partes que EL BANCO no asume responsabilidad en caso de no optar por la facultad que por esta Cláusula se le concede ni por abstenerse de ejecutar los poderes en ella previstos.

En caso que por cualquier motivo el poder a que hace referencia esta cláusula caducara, de cualquier modo se viera perjudicado o no resultara suficiente para lo establecido anteriormente, EL CLIENTE se obliga a otorgar nuevos poderes a favor de EL BANCO o a ampliar los poderes otorgados a favor de éste a fin que el BANCO goce de plenas y suficientes facultades para ello, a sólo requerimiento de EL BANCO y a satisfacción de este último.

**DÉCIMA CUARTA: TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE**

EL CLIENTE autoriza en forma expresa, incondicional e irrevocable a que EL BANCO emita un Título de Crédito Hipotecario Negociable con cargo a la hipoteca constituida en virtud del presente instrumento, en cualquier momento, con anterioridad o posterioridad a la inscripción de la hipoteca aquí otorgada, y a la orden de EL BANCO o de la persona que éste disponga. En caso de emitirse el título valor incompleto, EL CLIENTE autoriza a EL BANCO a completar dicho título valor con la información y condiciones referidas en este Contrato. Asimismo y conforme a la normativa sobre la materia, EL CLIENTE renuncia expresamente a incluir una cláusula que limite o impida la libre negociación de los correspondientes Títulos de Crédito Hipotecario Negociable.

**III. DISPOSICIONES GENERALES****DÉCIMA QUINTA: DE LOS TRIBUTOS Y GASTOS**

Cualquier tributo, tasa o contribución que pueda gravar este contrato o las demás obligaciones asumidas como consecuencia de este contrato, será de cargo exclusivo y/o trasladado a EL CLIENTE, lo que se adicionará en su caso al importe de las cuotas o armadas mensuales comprometidas.

Todos los gastos, derechos e impuestos que se deriven de este contrato, los de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y los de su cancelación llegado el caso, incluyendo un testimonio y una copia simple para EL BANCO, son de cargo y cuenta exclusiva de EL CLIENTE

**DÉCIMA SEXTA: INTERVENCIÓN DEL CONYUGE**

De conformidad con los artículos 292° y 315° del Código Civil, en los casos que EL CLIENTE se encuentre casado/a bajo el régimen de sociedad de gananciales, interviene en este contrato el cónyuge de EL CLIENTE para declarar su expresa y plena aceptación, así como su conformidad a todos los términos de esta Escritura Pública, que involucra a la sociedad conyugal, asumiendo responsabilidad solidaria con su cónyuge.

**DÉCIMA SÉPTIMA: AUTORIZACIONES DEL CLIENTE**

Por medio de la presente cláusula, EL CLIENTE autoriza en forma expresa y suficiente al BANCO para lo siguiente: (a) Extornar mediante simple asiento, los asientos que por error, omisión u otro motivo se hubieran o no registrado correctamente en la cuenta y/o en los depósitos y/o en el Estado de Cuenta de EL CLIENTE, sin que se requiera para ello de notificación previa a EL CLIENTE o de instrucciones o aceptación expresa del mismo o de devolución de la constancia de la(s) operación(es) que obre en poder de EL CLIENTE, salvo que los referidos cargos tuvieran una antigüedad mayor a cinco días hábiles. EL BANCO le informará a EL CLIENTE el extorno antes mencionado mediante comunicación simple, luego de 15 días calendario de realizado el mismo; (b) EL CLIENTE autoriza expresamente a EL BANCO a proporcionar cualquier información de EL CLIENTE vinculada a los productos y/o servicios materia del presente Contrato, a su casa matriz, cualquier empresa vinculada, afiliada, sucursal, establecimiento permanente u oficina, para efectos de su procesamiento, administración y gestión; así como a las entidades públicas o privadas, nacionales o extranjeras; en el marco de lo previsto en la Ley N° 26702 y a la Ley N° 29733 - Ley de Protección de Datos Personales. De ser aplicable, EL BANCO se compromete a incluir en los contratos que suscriba con tales entidades privadas cláusulas que requieran que dichas empresas cautelen el secreto bancario de conformidad con las normas aplicables; (c) Remitirle información comercial y/o publicitaria de los servicios y productos que ofrece EL BANCO, directamente o por medio de terceros debidamente autorizados, a través del teléfono fijo o celular, dirección de correo electrónico y otros medios que EL BANCO tenga a su disposición. El cliente podrá manifestar su voluntad de rechazar o renunciar la recepción de información bastando para ello una comunicación expresa y por

escrito en dicho sentido, dirigida al BANCO. (d) A cobrar las comisiones, gastos u otros conceptos aplicables; or los servicios de administración, búsqueda, preparación, elaboración de documentación y envío de los informes solicitados por instituciones públicas y/o privadas a las cuales EL BANCO se encuentre obligado a proporcionar información conforme a Ley.

#### **DÉCIMO OCTAVA: RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

Sin perjuicio de las demás disposiciones contenidas en el presente Contrato y las normas aplicables; EL BANCO podrá dar por vencidos todos los plazos, y/o resolver el presente Contrato de pleno derecho, en la fecha que así lo disponga, y sin necesidad de declaración judicial o extrajudicial alguna, en los siguientes casos: i) Si el Cliente no cumpliera cabal y oportunamente cualquier otra obligación directa o indirecta que mantenga frente al BANCO bajo cualquier título, incluyendo a las derivadas del presente Contrato sin que dicha inclusión sea limitativa, ii) Si el CLIENTE mantuviera el control directo o indirecto, según la normativa aplicable, de alguna persona jurídica con obligaciones vencidas frente al BANCO, iii) Si el CLIENTE o algún tercero solicitara la insolvencia o, en general, el inicio de cualquier procedimiento concursal respecto del CLIENTE, iv) Si, a juicio del BANCO, se deteriorara la capacidad de pago del CLIENTE; v) Si se deteriorara la calificación crediticia del CLIENTE, de acuerdo con las normas aplicables, vi) Si el mantenimiento del crédito otorgado, implicara el incumplimiento de alguna política corporativa del BANCO o de alguna disposición legal aplicable, incluyendo, sin limitación, las referidas a políticas crediticias, vii) Como consecuencia de la administración del riesgo de sobreendeudamiento del CLIENTE en su calidad de deudor minorista, de acuerdo la normativa aplicable, viii) Por consideraciones del perfil del CLIENTE vinculadas al Sistema de Prevención del Lavado de Activos o del Financiamiento del Terrorismo, ix) Por falta de transparencia del CLIENTE, de conformidad con la normativa pertinente, x) En aplicación de las normas prudenciales que emita la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP conforme a lo dispuesto en el artículo 85° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, Ley N° 29571; las mismas que serán comunicadas de forma oportuna al Cliente de acuerdo a lo establecido en normativa vigente, xii) En los demás casos que se establezcan en la normativa aplicable. EL BANCO comunicará al Cliente la causal bajo la cual fue cerrado y/o resuelto el presente Contrato. Igualmente EL BANCO queda expresamente autorizado por el cliente para que; como consecuencia de algunas situaciones de mercado, políticas crediticias y/o la aplicación de los literales de la presente cláusula; efectúe una revisión y de ser el caso, modifique las tasas de interés, comisiones, gastos y otras estipulaciones contenidas en este Contrato; observando para tales efectos las disposiciones contenidas en el Reglamento de Transparencia vigente Asimismo, conforme a lo dispuesto en el artículo 228° de la Ley N° 26702 - Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, EL BANCO podrá, en cualquier momento, remitir una comunicación al CLIENTE, advirtiéndole de la existencia de saldos deudores en su cuenta y requiriéndole el pago. Transcurridos quince (15) días hábiles de la recepción de la comunicación sin que hubiese observaciones, EL BANCO estará facultado para girar contra el CLIENTE por el saldo más los intereses generados en dicho período, una letra de cambio a la vista, con expresión del motivo por el que se la emite. El protesto por falta de pago de dicha letra de cambio, en la que no se requiere la aceptación del CLIENTE, deja expedita la acción ejecutiva.

#### **DÉCIMA NOVENA: MODIFICACIONES AL CONTRATO**

EL BANCO queda expresamente autorizado por el Cliente para que; como consecuencia de algunas situaciones de mercado, políticas crediticias y/o la aplicación de los numerales así como los literales 7.2, 7.13, 7.14 y 7.15 de la Cláusula Séptima; efectúe una revisión y de ser el caso, modifique las tasas de interés, comisiones, gastos y otras estipulaciones contenidas en este Contrato; observando para tales efectos las disposiciones contenidas en el Reglamento de Transparencia de Información y Disposiciones aplicables a la Contratación con Usuarios del Sistema Financiero aprobado mediante Resolución SBS N° 8181-2012 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

Toda modificación a los términos del presente Contrato será comunicada con la anticipación establecida en la Ley Aplicable y/o pactada en el Contrato. Por otro lado, las partes acuerdan que se utilizarán como mecanismos de comunicación de las modificaciones en los términos y condiciones del presente Contrato, los que EL BANCO determine, entre otros, la publicación en cualquiera de los medios de comunicación que EL BANCO tenga a su disposición, dándose preferencia a los avisos escritos al domicilio de EL CLIENTE u otros medios directos de comunicación que EL BANCO estime conveniente, como por ejemplo -sin que la enumeración sea limitativa- mediante fax y/o correo electrónico en los números y direcciones que EL CLIENTE indique, respectivamente. Adicionalmente, las modificaciones antes indicadas serán comunicadas en televisión o radio o periódicos, o mensajes por medios electrónicos o avisos en sus locales o página web u otros medios que EL BANCO cuente a su disposición. El método de comunicación deberá ser el más apropiado, según el contenido de la misma. En este sentido, EL CLIENTE declara y acepta que dichos mecanismos de información son suficientes y adecuados para tomar conocimiento de las modificaciones en los términos y condiciones del presente Contrato, no pudiendo en el futuro desconocer este mecanismo de información o tacharlo de insuficiente. Asimismo, la permanencia o continuación en el uso de los servicios por parte de EL CLIENTE significarán su total aceptación a las referidas modificaciones, por lo que de no estar conforme con ellas, EL CLIENTE deberá manifestarlo por escrito luego de haber tomado conocimiento de la modificación, cesando en ese caso el servicio no aceptado, previo pago de lo adeudado y demás obligaciones directas o indirectas que EL CLIENTE mantenga.

#### **VIGÉSIMA: CESIÓN**

EL CLIENTE reconoce y acepta que EL BANCO podrá ceder sus derechos derivados del presente Contrato o su posición contractual en el mismo, ya sea mediante una cesión de derechos, o una cesión de posición contractual, o mediante la constitución de patrimonio autónomo para efectos de su titulización o mecanismos similares, o venta de cartera, o emisión de instrumentos o bonos hipotecarios y/o cualquier otra forma permitida por la ley, a lo que EL CLIENTE presta desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso e irrevocable a dichas cesiones y transferencias, incluyendo las correspondientes a las garantías que pudiere haber constituido a favor de EL BANCO en respaldo de sus obligaciones, siendo para ello suficiente que EL BANCO le comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos.

#### **VIGÉSIMO PRIMERA: DOMICILIO Y JURISDICCIÓN**

EL CLIENTE señala como su domicilio para los efectos de este Contrato el que figura en este documento y/o en la solicitud respectiva, donde se le realizará cualquier notificación a la que hubiera lugar, obligándose a no variar este domicilio durante la vigencia del Contrato, salvo que la variación sea dentro del área urbana de esta misma ciudad y sea comunicada a EL BANCO por carta notarial.

Adicionalmente, EL CLIENTE declara que la dirección del/de los INMUEBLE/S objeto del presente financiamiento podrá ser utilizada por EL BANCO para el envío de comunicaciones; constituyéndose como domicilio para los efectos del presente Contrato.

EL BANCO señala como su domicilio para efectos de este Contrato el de sus Oficinas en esta ciudad. Sin perjuicio de ello, y sólo tratándose del departamento de Lima, el domicilio de EL BANCO será el de su sede central ubicada en EL BANCO será el de su sede fiscal ubicada en Jr. Carabaya N° 891, Cercado de Lima, Lima.

Las partes se someten expresamente a la jurisdicción de los jueces del distrito judicial que corresponda a la Oficina de EL BANCO donde se otorgó el préstamo materia de este Contrato.

## ANEXO

El préstamo que se otorga en virtud del Contrato del que forma parte integrante el presente Anexo se sujetará a los términos y condiciones que se indican a continuación:

**Moneda y Monto:** S/. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ y 00/100 Nuevos Soles) / US\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América).

Si la moneda para la adquisición del/de los INMUEBLE/S fuera distinta a la moneda del préstamo aprobado, EL BANCO queda autorizado a efectuar el desembolso del préstamo al tipo de cambio establecido en EL BANCO en la mencionada fecha. Si por este motivo existiera una variación en el monto del préstamo materia del presente contrato, el mismo será el indicado en la Hoja Resumen.

EL CLIENTE declara conocer y aceptar que si por variaciones en el tipo de cambio se generara alguna diferencia entre el valor de adquisición del/ de los INMUEBLE/S y el monto del préstamo otorgado por EL BANCO, EL CLIENTE estará obligado a incrementar la respectiva cuota inicial a fin de completar el valor de adquisición del/de los INMUEBLE/S.

**Plazo:** (\_\_\_) meses contados a partir del desembolso del Préstamo, según lo establecido en el Cronograma que EL BANCO entregará a EL CLIENTE al momento de desembolso del Préstamo. EL CLIENTE presta de antemano su conformidad al Cronograma y manifiesta que su firma en la Escritura Pública que la presente minuta origine será constancia suficiente de haber recibido el Cronograma y de su conformidad con lo establecido en éste.

**Forma de Pago:** El préstamo se pagará en cuotas mensuales, sin perjuicio de la obligación de EL CLIENTE de pagar cuotas dobles en los meses de julio y diciembre de cada año, si así hubiera sido previsto en el Cronograma. Las cuotas mensuales incluirán capital, intereses, comisiones, primas de seguros y gastos. EL BANCO otorgará a EL CLIENTE un período de gracia de \_\_\_ (\_\_) meses, quedando expresamente convenido que los intereses generados durante dicho período serán capitalizados, incorporándose al saldo deudor exigible al transcurrir el período de gracia.

**Interés Compensatorio:** El préstamo devengará un interés compensatorio a una tasa efectiva anual de \_\_\_\_\_%, calculada sobre la base de un año de trescientos sesenta (360) días. De conformidad con lo previsto en el artículo 9 de la Ley No. 26702, EL BANCO se reserva el derecho de modificar la tasa de interés compensatorio, de acuerdo a lo establecido en el presente Contrato. En caso las modificaciones arriba indicadas impliquen la variación del Cronograma, EL BANCO emitirá un nuevo cronograma con las nuevas condiciones en la oportunidad que corresponda.

**Desembolso:** El desembolso se realizará conforme a los requerimientos operativos y a las políticas de crédito fijadas por EL BANCO, y siempre que EL CLIENTE haya suscrito el presente documento. EL CLIENTE deberá instruir expresa e irrevocablemente a EL BANCO para que este emita un cheque de gerencia o realice una transferencia de fondos a favor de EL VENDEDOR, hasta por el importe del préstamo, con la finalidad de cancelar parte del precio de venta del/los INMUEBLE/S, según lo previsto en la Minuta de Compraventa de la que forma parte integrante la presente Cláusula Adicional.

**Comisiones y gastos:** EL CLIENTE se obliga a pagar las comisiones, gastos de constitución de garantías, u otros conceptos aplicables, gastos notariales y registrales y demás que sean aplicables; los seguros de desgravamen, contra todo riesgo, de responsabilidad y otros que exija EL BANCO; y cualquier otro rubro adicional relacionado con el préstamo concedido.

En caso las modificaciones arriba indicadas impliquen la variación del Cronograma, EL BANCO emitirá un nuevo cronograma con las nuevas condiciones en la oportunidad que corresponda.

El pago por parte de EL CLIENTE de los cargos señalados en el presente literal, constituye requisito para el desembolso del préstamo.

**Persona/s asegurada/s con el Seguro de Desgravamen:** \_\_\_\_\_, identificado con DNI No. \_\_\_\_\_, y \_\_\_\_\_, identificado con DNI No. \_\_\_\_\_, según lo establecido en la Cláusula Sexta de este Contrato.

**Inmueble/s objeto de la garantía hipotecaria:** En virtud del presente instrumento, EL CLIENTE constituye a favor de EL BANCO primera y preferencial hipoteca sobre el/los INMUEBLE/S de su propiedad que se describen a continuación:

- a. *(descripción del inmueble a hipotecar).*
- b. *(descripción del inmueble a hipotecar).*

**Monto de la garantía hipotecaria:** El monto de las hipotecas constituidas sobre el/los INMUEBLE/S a favor de EL BANCO será hasta por las sumas que se indican a continuación:

S/. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ y 00/100 Nuevos Soles) / US\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) sobre el/los INMUEBLE/S descrito/s en el acápite anterior.

**Valorización en caso de ejecución:** Para el caso de ejecución del/los INMUEBLE/S, ambas partes han convenido en valorizar el/los INMUEBLE/S en la suma que se indica a continuación:

a. S/. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ y 00/100 Nuevos Soles) / US\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) para el caso del inmueble mencionado en el literal a. precedente.

b. S/. \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ y 00/100 Nuevos Soles) / US\$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ y 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América) para el caso del inmueble mencionado en el literal b. precedente.

Las partes declaran que estos valores aprobados de común acuerdo no requerirán ser actualizados ni hacerse nueva tasación del/los INMUEBLE/S para los fines de su ejecución, salvo que EL BANCO lo estime así por conveniente, en cuyo caso será de cargo de EL CLIENTE el costo de la nueva tasación. Las dos terceras partes de esta valorización servirán de base para la subasta, haciéndose las rebajas de Ley por falta de postores, conforme a las normas procesales aplicables.

EL BANCO queda además facultado para disponer tasaciones periódicas de el/los INMUEBLE/S durante la vigencia de este Contrato, siendo de cargo de EL CLIENTE el costo de las mismas; así como éste asume la obligación de facilitar el libre acceso a el/los INMUEBLE/S de los tasadores que designe EL BANCO.

Agregue Ud., señor Notario, las Cláusulas de Ley y curse partes al Registro de Predios de Lima para la inscripción de este contrato, sin perjuicio de proceder a solicitar el bloqueo de la partida registral del inmueble que se hipoteca, al amparo de lo previsto en el artículo 176 de la Ley 26702.

Lima, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 20\_\_\_\_.

---

EL CLIENTE

---

EL BANCO