

CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO - BIEN FUTURO

I. CONTRATO DE PRÉSTAMO

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO

Mediante el presente Contrato y de acuerdo a la disponibilidad de recursos, EL BANCO previa evaluación y calificación crediticia, otorga a solicitud de EL CLIENTE un préstamo dinerario, 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: 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, intereses compensatorios generados en el periodo de gracia, interés compensatorio, 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, y en la Hoja Resumen correspondiente, los cuales han sido solicitados y/o aceptados previamente por EL CLIENTE.

TERCERA: PAGO DEL PRÉSTAMO, INTERESES Y COMPENSACIÓN

EL CLIENTE asume la obligación de pagar el presente préstamo, sus intereses y comisiones en la misma moneda en que le fue otorgado, y se obliga a efectuar el pago del citado préstamo mediante cuotas periódicas. EL CLIENTE acepta que el préstamo concedido devengará intereses compensatorios desde la fecha de desembolso y, que a decisión de EL CLIENTE, será con tasa de interés fija o tasa de interés mixta (tasa compuesta por un periodo de tasa fija y un periodo restante de tasa con factor variable). Esta última se encuentra detallada en el Anexo que forma parte del presente contrato, cuya metodología se encuentra descrita en la Hoja Resumen.

El pago se realiza indistintamente a elección de EL CLIENTE, a través del pago periódico mensual, o mediante el cargo automático en la cuenta que mantenga EL CLIENTE con EL BANCO mediante el formulario de autorización y la suscripción del contrato. La oportunidad de pago e importe de las cuotas periódicas se establecen en el cronograma de pagos. Para estos efectos, EL CLIENTE mantendrá en su cuenta 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 al principal, intereses, comisiones y gastos los fondos necesarios para atender integralmente sus pagos. El pago será imputado en el siguiente orden: primero gastos, comisiones, luego intereses y finalmente, capital. EL BANCO no asumirá responsabilidad por la diferencia de cambio, de acuerdo al tipo de cambio del día, 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. En caso de no cancelar las cuotas adeudadas en el día de su vencimiento, EL CLIENTE se obliga a pagar el importe de ellas, más la penalidad descrita en la Hoja Resumen y Tarifario.

De conformidad con lo dispuesto 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, de producirse cualquiera de los eventos de incumplimiento señalados en la Cláusula Décimo Cuarta de este Contrato, EL BANCO podrá, a su sola decisión, compensar las deudas vencidas y exigibles contra todos los saldos existentes en las cuentas que EL CLIENTE mantenga en EL BANCO, así como contra todo y cualquier valor en custodia que tenga o pudiera tener EL CLIENTE en EL BANCO, aun cuando ellas no tengan provisión suficiente de fondos, los saldos

deudores de EL CLIENTE originados en el presente Contrato, sin necesidad de previo aviso, así como realizar, cuando sea necesario, la correspondiente operación de cambio de monedas al tipo de cambio vigente en EL BANCO a la fecha de la operación antes señalada. Queda establecido que EL BANCO no será responsable por la oportunidad en que haga uso de las facultades previstas en la presente Cláusula, ni por el tipo de cambio que aplique en cada oportunidad. Sin perjuicio de lo indicado EL BANCO comunicará posteriormente a EL CLIENTE cuando se encuentre en esta situación, mediante los movimientos de cuenta de EL CLIENTE, la información correspondiente.

CUARTA: PENALIDAD EN CASO DE INCUMPLIMIENTO

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 deberá cumplir con el pago de la penalidad en caso de incumplimiento, sin necesidad de requerimiento alguno por parte de EL BANCO. En caso de no cancelar las cuotas adeudadas en el día de su vencimiento, devengarán por todo el tiempo que demore su pago, además de los intereses compensatorios y gastos indicados, el pago de la penalidad en caso de incumplimiento, de acuerdo a lo establecido en la Hoja Resumen y Tarifario.

QUINTA: PAGOS ANTICIPADOS Y ADELANTO DE CUOTAS

EL CLIENTE tiene derecho a efectuar pagos anticipados de las cuotas o saldos en forma total o parcial, con la consiguiente reducción de intereses, comisiones y gastos al día de pago, así como adelanto de cuotas, 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 y/o intereses generados en el periodo de gracia.

5.2 Pago Anticipado: es el pago anticipado de las cuotas o saldos, en forma total o parcial, con la consiguiente reducción de los intereses, las comisiones y los gastos al día de pago. Los pagos mayores a dos cuotas (que incluye aquella exigible en el periodo) se consideran pagos anticipados. Los pagos anticipados podrán ser realizados por EL CLIENTE en cualquier momento y cuantas veces lo estime conveniente sin penalidad alguna.

5.3 EL CLIENTE, al momento de realizar el pago, podrá elegir si desea proceder a la reducción del monto de las cuotas restantes pero manteniendo el plazo original, o elegir la reducción del número de cuotas con la consecuente disminución del plazo del crédito, debiendo dejar constancia de su elección en el formato que EL BANCO ponga a su disposición al momento de realizar el pago.

5.4 En caso EL CLIENTE no manifieste su voluntad con la constancia de elección, EL BANCO queda autorizado luego de los quince (15) días calendarios de realizado el pago a reducir el número de cuotas con la consecuente disminución del plazo del crédito.

5.5 El CLIENTE reconoce que, una vez producido el pago anticipado, el cronograma de pagos quedará modificado, no estando obligado el BANCO a entregar al CLIENTE una copia del mismo, salvo que este lo solicite expresamente, en un plazo no mayor a siete (7) días de efectuada la solicitud.

5.6 Sin perjuicio de lo expuesto, en estos casos, EL CLIENTE podrá manifestar su voluntad de adelantar el pago de cuotas, procediendo EL BANCO a aplicar el monto pagado en exceso sobre la cuota del periodo a las cuotas inmediatas siguientes no vencidas conforme a lo señalado en los numerales siguientes. EL BANCO requerirá y mantendrá la constancia de la elección del cliente.

5.7 Adelanto de Cuotas: es el pago que trae como consecuencia la aplicación del monto pagado a las cuotas inmediatas posteriores a la exigible en el periodo, sin que se produzca una reducción de los intereses, las comisiones y los gastos. Los pagos menores o iguales al equivalente de dos cuotas (que incluyen aquella exigible en el periodo), se consideran adelanto de cuotas. EL BANCO requerirá y mantendrá la constancia de la elección del cliente.

5.8 Sin perjuicio de lo expuesto, en estos casos, EL CLIENTE podrá requerir antes o al momento de efectuarse el adelanto de cuotas, aplicar el mismo como pago anticipado, exigiendo EL BANCO que EL CLIENTE deje constancia de dicha elección.

SEXTA: PAGARÉ INCOMPLETO

Las partes acuerdan que en representación del préstamo otorgado en virtud de este Contrato, EL CLIENTE emite y suscribe un pagaré incompleto a la orden de EL BANCO, el cual se registrará por lo dispuesto por la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores, y la Circular SBS N° G-0090-2001, debiendo ser completado y emitido por EL BANCO de acuerdo a las siguientes reglas:

6.1 La fecha de emisión del pagaré será la fecha de suscripción de este Contrato.

6.2 EL CLIENTE autoriza a EL BANCO a que complete el pagaré de acuerdo a los términos pactados en el presente Contrato.

6.3 El importe del pagaré será el que resulte de la liquidación que EL BANCO practique y que incluirá la suma total adeudada hasta la fecha de dicha liquidación, comprendiéndose, capital, intereses compensatorios, penalidad, comisiones y gastos según lo establecido en la Hoja Resumen.

6.4 La fecha de vencimiento del pagaré será la fecha en que EL BANCO practique la liquidación de la suma efectivamente adeudada.

6.5 El pagaré será emitido con la cláusula "Sin Protesto". Los gastos de su posterior protesto son de cuenta del tenedor.

6.6 EL CLIENTE acepta que desde la fecha de vencimiento del pagaré hasta su pago efectivo, el monto consignado en dicho título valor devengará intereses compensatorios y penalidad con las tasas señaladas en la Hoja Resumen. Asimismo, EL CLIENTE se obliga a pagar las comisiones y gastos que se generen hasta la fecha de pago y descritas en la Hoja Resumen.

6.7 EL BANCO queda autorizado a completar los datos de identificación de EL CLIENTE en el pagaré, según lo indicado en este Contrato, EL CLIENTE declara haber recibido una copia del pagaré incompleto que ha emitido y suscrito y haber sido informado por EL BANCO de los mecanismos legales que lo protegen, y autoriza a EL BANCO a poder transferir dicho pagaré.

Las partes acuerdan que la emisión y/o entrega de títulos valores a favor de EL BANCO o su renovación o prórroga, no producirá novación de ninguna de las obligaciones asumidas por EL CLIENTE, salvo que expresamente se acuerde lo contrario. Asimismo, al amparo del artículo 1233° del Código Civil, las Partes convienen y pactan que la emisión y/o entrega de títulos valores a favor de EL BANCO en ningún caso determina la extinción de las obligaciones primitivas, aun cuando dichos títulos se hubiesen perjudicado por cualquier causa. De conformidad con lo dispuesto por el inciso 2.3 de la Circular SBS N° G-0090-2001, EL CLIENTE acepta que no se incluya Cláusula que impida o limite la libre negociación del pagaré, por lo que EL BANCO podrá completar en cualquier momento el pagaré ante el incumplimiento de la obligación de pago asumida por EL CLIENTE.

II. DE LA HIPOTECA

SÉTIMA: HIPOTECA

7.1. 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 pudieran 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 N° 26702. Las partes convienen que la garantía hipotecaria constituida por EL CLIENTE sobre el(los) INMUEBLE(S) se encuentra sujeta a la condición de que el(los) INMUEBLE(S) lleguen a existir. Se entenderá verificado el cumplimiento de esta condición cuando el(los) INMUEBLES se encuentre(n) debidamente inscritos en los Registros Públicos correspondientes.

7.2. 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 penalidad, comisiones, gastos, seguros, tributos, costas y costos 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 a 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 a la/s hipoteca/s objeto del presente Contrato.

7.3. 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.

OCTAVA: DECLARACIONES DE EL CLIENTE

EL CLIENTE declara a EL BANCO:

8.1 Que mantendrá el uso y posesión de el(los) INMUEBLE(S) que hipoteca.

8.2 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.

8.3 Que, con anterioridad a la celebración del presente instrumento, EL BANCO ha cumplido con proporcionarle toda la información relativa a los cargos correspondientes al otorgamiento del préstamo y de la garantía hipotecaria (gastos de tasación, notariales, registrales, seguros y comisiones), señaladas en la Hoja Resumen, 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.

8.4 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 que este elija, respecto de la relación de notarías con las que opere EL BANCO a fin de formalizar el presente Contrato.

8.5 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 del presente contrato.

NOVENA: 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:

9.1 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.

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

9.3 EL CLIENTE se obliga expresamente a enviar una comunicación previa y por escrito a EL BANCO si decide otorgar en arrendamiento, usufructo, uso o habitación y/o ceder el(los) INMUEBLE(S).
9.4 Realizar todos los trámites, gestiones y procedimientos que resulten necesarios o convenientes, así como otorgar y presentar cualquier instrumento público o privado que se requiera para obtener la inscripción de el(los) INMUEBLE(S) como unidades inmobiliarias independientes en los Registros Públicos competentes.
9.5 Otorgar la minuta y Escritura Pública de ratificación de la hipoteca constituida en virtud del presente Contrato sobre el(los) INMUEBLE(S), elaboradas de acuerdo al formato que utilice EL BANCO para este tipo de operaciones, en cuanto se haya obtenido la inscripción de el(los) INMUEBLE(S) como unidades inmobiliarias independientes en los Registros Públicos competentes.
9.5 Otorgar la minuta y Escritura Pública de ratificación de la hipoteca constituida en virtud del presente Contrato sobre el(los) INMUEBLE(S), elaboradas de acuerdo al formato que utilice EL BANCO para este tipo de operaciones, en cuanto se haya obtenido la inscripción de el(los) INMUEBLE(S) como unidades inmobiliarias independientes en los Registros Públicos competentes.

DÉCIMA: 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. EL CLIENTE puede aceptar el seguro ofrecido por EL BANCO, en cuyo caso la responsabilidad por la renovación del mismo le corresponde a EL BANCO; o, acreditar haber optado y contratado por su cuenta un seguro que brinde cobertura similar o mayor al seguro ofrecido por EL BANCO y por plazos iguales o mayores a satisfacción de este, EL BANCO podrá convenir con EL CLIENTE su utilización para el Crédito, en sustitución del seguro ofrecido por EL BANCO. Asimismo, la falta de renovación del seguro por parte de EL CLIENTE no conllevará a ninguna responsabilidad de EL BANCO en caso el seguro haya sido contratado directamente por EL CLIENTE. Las condiciones contractuales se encuentran publicadas en la página web de EL BANCO.

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 este contrato 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 CLIENTE, 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. De ocurrir un siniestro no amparado por los seguros, EL BANCO no será responsable de tal situación ni perderá sus derechos a reclamarle el pago del Préstamo a EL CLIENTE o sus herederos dentro de los límites de la ley. En caso el seguro haya sido contratado 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 ha recibido previamente.

En caso el cliente haya contratado los seguros directamente, EL BANCO podrá contratar, endosar a favor de EL BANCO, renovar y/o mantener vigente la póliza de seguro de desgravamen antes señalada, ante el incumplimiento de EL CLIENTE.

En tal caso, este 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. En caso EL CLIENTE no cumpla con efectuar el referido pago, EL BANCO podrá dar por vencido el plazo del préstamo y exigir el pago inmediato del íntegro de las cuotas y de las demás obligaciones garantizadas con la hipoteca y podrá proceder a la ejecución de la hipoteca, conforme a lo dispuesto en la Cláusula Décimo Cuarta del presente Contrato.

DÉCIMO PRIMERA: SEGURO CONTRA TODO RIESGO

Durante la vigencia del presente Contrato, EL CLIENTE se obliga a contratar y mantener vigente un seguro contra todo riesgo sobre el(los) INMUEBLE(S) materia de la hipoteca mediante pólizas que cubran en su totalidad, a satisfacción de EL BANCO y según sus requerimientos, todos los riesgos a los cuales se encuentre(n) o pueda(n) encontrarse expuesto(s) el(los) INMUEBLE(S) desde su existencia. La cobertura del seguro se iniciará en la fecha de entrega de el(los) INMUEBLE(S) según se haya definido en el Contrato de Compraventa y siempre que EL CLIENTE haya efectuado el pago de dicho seguro según Cronograma.

El cobro por el Seguro de Todo Riesgo se hará efectivo a partir de la fecha de entrega del bien de acuerdo a lo consignado en la minuta compra venta. En caso la entrega de EL BIEN se efectúe en una fecha posterior a la que se ha consignado en el Cronograma de Pagos, EL CLIENTE podrá solicitar la devolución de las primas pagadas por el Seguro Contra Todo Riesgo con anterioridad a la entrega efectiva de EL BIEN, siendo necesario para ello, que EL CLIENTE adjunte a su solicitud una copia legalizada del Acta de Entrega del inmueble, para las validaciones respectivas. EL BANCO remitirá el nuevo Cronograma de Pagos dentro del plazo de 15 días de recibida el documento antes mencionado.

Este Cronograma modificado será enviado al correo electrónico de EL CLIENTE indicado en la Solicitud del Crédito. Para el cumplimiento de esta obligación EL CLIENTE puede: a) aceptar el seguro ofrecido por EL BANCO o, b) contratar directamente un Seguro Contra Todo Riesgo que brinde cobertura igual o mayor al valor actualizado de el(los) INMUEBLE(S), declarando como único beneficiario a EL BANCO. Para los casos de pólizas contratadas directamente por EL CLIENTE, el Seguro Contra Todo Riesgo estará sujeto a evaluación y satisfacción de EL BANCO. El trámite de endoso de las pólizas contratadas directamente por EL CLIENTE, estará sometido a la comisión mencionada en el Tarifario. EL CLIENTE está obligado a mantener la vigencia y realizar las renovaciones respectivas del seguro contratado directamente por él y endosadas a favor de EL BANCO, debiendo remitir a EL BANCO dentro de los treinta (30) días calendario de anticipación a la fecha de vencimiento de la Póliza, una copia de la Póliza de Seguro Contra Todo Riesgo, copia del comprobante de pago de la prima y el original del endoso a favor de EL BANCO debidamente firmado por EL CLIENTE y la Compañía de Seguros. En caso de incumplimiento de lo señalado en este párrafo, aun cuando EL CLIENTE hubiese cumplido con los mismos pero no informase oportunamente a EL BANCO adjuntando los documentos antes indicados, EL BANCO podrá contratar el seguro mencionado en el primer párrafo, para lo cual queda autorizado por EL CLIENTE, manifestando éste expresamente su aceptación a las condiciones y términos de los seguros contratados directamente por EL BANCO, si fuera el caso, así como la inclusión de las primas de los seguros en las cuotas del crédito para lo que se le enviará un Cronograma. El retraso o la falta de contratación de las pólizas de seguro por parte de EL BANCO bajo este supuesto de omisión de EL CLIENTE, no conllevará ninguna responsabilidad para EL BANCO. EL CLIENTE declara conocer que al cancelar el crédito hipotecario de la forma acordada y/o en forma anticipada, se cancela automáticamente la cobertura del Seguro de Todo Riesgo.

DÉCIMO SEGUNDA: VALORIZACIÓN PARA EFECTOS DE EJECUCIÓN

Para el caso de ejecución de el(los) INMUEBLE(S), la valorización será el importe determinado por el perito tasador designado por EL BANCO una vez acreditada la existencia de el(los) INMUEBLE(S). Para el caso de bienes construidos en un 70%, se tomará la tasación efectuada por el perito tasador designado por EL BANCO y para el caso de ejecución de el(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 el valor determinado por el perito tasador designado por EL BANCO de conformidad con el primer párrafo de esta cláusula no requerirá ser actualizado ni hacerse nueva tasación de el(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) bien(es) hipotecado(s) durante la vigencia de este Contrato, siendo de cargo de EL CLIENTE el costo de las mismas; así como este asume la obligación de facilitar el libre acceso a el(los) INMUEBLE(S) de los tasadores que designe EL BANCO.

DÉCIMO 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:

13.1 Suscribir cualquier instrumento y/o documento público y/o privado, así como escritura(s) pública(s) requeridas para el perfeccionamiento de la inscripción de la garantía a favor de EL BANCO a nivel notarial y registral, así como para realizar 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.

13.2 Suscribir minutas, escrituras públicas, formularios registrales y demás documentos públicos y/o privados necesarios y efectuar sin excepción alguna todos los trámites que se requieran con el objeto de inscribir la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización de el(los) INMUEBLE(S) materia del presente instrumento.

13.3 Elaborar y presentar la Declaración Jurada de Autoavaluo ante la Municipalidad y/o Servicio de Administración Tributaria -según corresponda- efectuar el Pago del Impuesto de Alcabala de corresponder y/o solicitar la correspondiente inafectación del mismo y/o recibos de pago del Impuesto Predial en caso de corresponder.

Queda establecido que el presente poder irrevocable faculta a EL BANCO 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 los numerales 13.1, 13.2 y 13.3. anteriores 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 y será de un (1) año a partir de la fecha en que se tuviera que hacer uso del mismo de acuerdo a la condición suspensiva.

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 este a fin que EL BANCO goce de plenas y suficientes facultades para ello, a solo requerimiento de EL BANCO y a satisfacción de este último. 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.

DÉCIMO CUARTA: ACELERACIÓN DE PLAZOS Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

EL BANCO podrá resolver de pleno derecho el Contrato, desde la fecha que señale, mediante aviso previo escrito a EL CLIENTE y sin necesidad de declaración judicial, dar por vencidos todos los plazos y proceder al cobro del íntegro del Crédito Hipotecario pendiente de pago disponiendo el pago inmediato del importe que arroje la liquidación practicada por EL BANCO; y en su oportunidad, iniciar el proceso ejecutivo de obligación de dar suma de dinero y/o ejecutar la Hipoteca. EL BANCO podrá, si estima conveniente a sus intereses, considerar vencidos los plazos y exigir el inmediato reembolso de la totalidad del importe adeudado por EL CLIENTE en virtud de este Contrato, incluyendo principal, intereses compensatorios, penalidad,

comisiones y gastos aplicables, 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:

14.1 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.

14.2 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.

14.3 Si EL CLIENTE cede la posesión del inmueble sin contar con la autorización previa y por escrito de EL BANCO. 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.

14.4 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.

14.5 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 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.

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

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

14.8 Si EL CLIENTE no cumpliera con suscribir la Escritura Pública que el presente contrato 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.

14.9 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 este.

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

14.11 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.

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 a EL BANCO bajo cualquier título, incluyendo a las derivadas del presente Contrato; (ii) Si EL CLIENTE mantuviera el control directo o indirecto, según la normativa aplicable, de alguna persona jurídica con obligaciones vencidas frente a EL BANCO; (iii) Si, se deteriorara la capacidad crediticia y de pago de EL CLIENTE. En cualquiera de los supuestos indicados, EL BANCO le comunicará por escrito a EL CLIENTE su decisión de resolver el Contrato. Tan pronto EL BANCO le notifique a EL CLIENTE su decisión, el Contrato se resolverá. En este caso, EL CLIENTE deberá pagar a EL BANCO de manera inmediata la totalidad del Préstamo, de acuerdo con la liquidación que EL BANCO efectúe en virtud de lo establecido por el artículo 1430° del Código Civil. La terminación del Contrato no afectará a la hipoteca, la cual se mantendrá vigente hasta que EL CLIENTE cumpla con pagar a EL BANCO la totalidad del Préstamo y de las demás obligaciones garantizadas por la hipoteca.

De acuerdo a, la Ley N° 26702 y en aplicación de las normas prudenciales señaladas en el artículo 41° del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución SBS N° 3274-2017 (en adelante, el Reglamento); conforme a lo dispuesto en el artículo 85° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, Ley N° 29571; EL BANCO podrá modificar las condiciones contractuales distintas a los intereses, comisiones y gastos o en su defecto resolver el contrato en caso de que se presentaran los siguientes supuestos: (i) Como consecuencia de la administración del riesgo de sobreendeudamiento de EL CLIENTE en su calidad de deudor minorista; (ii) Por consideraciones al perfil de EL CLIENTE vinculadas al Sistema de Prevención del Lavado de Activos o del Financiamiento del Terrorismo o si se encuentra

vinculado con personas naturales o jurídicas sujetas a investigación o procesos judiciales relacionados con dichos delitos. Asimismo, por contravención a las políticas corporativas de EL BANCO en normas vinculadas al Sistema de Prevención del Lavado de Activos o del Financiamiento del Terrorismo; (iii) Por falta de transparencia de EL CLIENTE. 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 préstamo u operación realizada ante EL BANCO, fueran incompletas, falsas o, tratándose de documentos, estos hubieran sido adulterados o alterados. EL BANCO operará sin necesidad de formalidad alguna distinta a la sola comunicación de esta decisión a EL CLIENTE dentro de los siete (7) días posteriores a la fecha en que se hace efectiva la misma, procediendo EL BANCO a cobrar su acreencia, y ejecutar la hipoteca en la forma prevista en la normativa aplicable, mediante comunicación escrita.

DÉCIMO QUINTA: MODIFICACIONES AL CONTRATO

EL BANCO se reserva el derecho de modificar en cualquier momento las condiciones contractuales, la moneda del financiamiento, las comisiones, gastos y otras estipulaciones contenidas en este Contrato; observando las disposiciones contenidas en el Reglamento vigente y conforme a lo dispuesto en la Ley General, cuando, a criterio de EL BANCO: (i) Si se produce un hecho que produzca una crisis financiera nacional o internacional, o se emita una disposición legal que cambie o que pueda cambiar las actuales condiciones del mercado financiero, del mercado de capitales, de la política monetaria, de la situación política o de la situación económica nacional y/o internacional; (ii) Se modifique el régimen tributario, legal y político vigente de forma tal que ello genere un efecto adverso o costo adicional a EL BANCO con relación a las operaciones de préstamo hipotecario que este efectúa; y/o, (iii) En cumplimiento de las políticas corporativas de EL BANCO y de riesgo determinadas por EL BANCO para el otorgamiento de préstamos hipotecarios; (iv) Si EL CLIENTE tiene una nueva situación crediticia o de riesgo, que a criterio de EL BANCO, justifica el cobro de comisiones y/o gastos distintos; (v) Se produce un hecho o circunstancia ajeno a EL CLIENTE y a EL BANCO que califique como caso fortuito o fuerza mayor y que cambie las condiciones de riesgo o de crédito; (vi) Si se produce un hecho ajeno a EL BANCO o se emite una disposición legal que afecte los costos, las condiciones o las características del préstamo; (vii) Si se presenta supuestos de inflación o deflación, devaluación o revaluación de la moneda.

Respecto a la modificación de la tasa de interés mixta, conformada por un periodo de tasa de interés fija y otro con tasa de interés con factor variable, aplicable al préstamo, de acuerdo al artículo 32° del Reglamento, EL BANCO, sólo podrá proceder a la modificación de la tasa de interés según la metodología estipulada en la Hoja de Resumen. Asimismo, respecto del "spread" o margen crediticio de la tasa de interés con factor variable, solamente podrá proceder a su modificación: (a) en caso de novación de la obligación, considerando para tal efecto lo dispuesto en el Código Civil, y (b) cuando exista efectiva negociación entre EL BANCO y EL CLIENTE. Sin perjuicio de lo expuesto, podrá procederse a la modificación cuando la Superintendencia de Banca y Seguros, previo informe favorable del Banco Central de Reserva del Perú autorice al sistema financiero en general por circunstancias extraordinarias e imprevisibles. Respecto a la modificación de la tasa de interés fija aplicable al préstamo, EL BANCO podrá modificar la tasa de interés conforme a lo regulado en el artículo 32° del Reglamento, en los siguientes casos:

15.1 Novación de la obligación: considerando para tal efecto lo dispuesto por el Código Civil.

15.2 Efectiva negociación: en cada oportunidad en la que se pretende efectuar dichas modificaciones. EL BANCO mantendrá la constancia de la efectiva negociación.

15.3 Lo autorice la Superintendencia de Banca Seguros y AFP (SBS), previo informe del Banco Central de Reserva.

15.4 Condiciones más favorables para EL CLIENTE, las que se aplican de manera inmediata, se comunicará al cliente a través de un correo electrónico, mensajes de texto, mensajería instantánea, o comunicación escrita a su domicilio.

En el caso del numeral 15.3, se comunicará de la modificación de la tasa de interés a través de medios directos.

Cuando las modificaciones contractuales varíen lo indicado en el Cronograma de Pagos se le remitirá a EL CLIENTE el Cronograma de Pagos junto con el aviso de las modificaciones pertinentes en un plazo no menor de cuarenta y cinco (45) días.

Dentro del plazo indicado en el párrafo anterior y de no estar conforme con las modificaciones efectuadas por EL BANCO, EL CLIENTE podrá resolver de manera anticipada el Contrato, comunicando su decisión por escrito a EL BANCO. EL CLIENTE contará con un plazo de cuarenta y cinco (45) días, contados a partir de la notificación de la comunicación en la que este manifiesta a EL BANCO su decisión de resolver el contrato, para pagar la totalidad del préstamo. Si vencido este plazo, EL CLIENTE no ha cancelado la deuda, el Contrato continúa vigente. Las modificaciones contractuales asociadas a la incorporación de servicios que no se encuentren directamente relacionados al producto o servicio contratado y no constituyan una condición para contratar, procederán siempre que se efectuó una comunicación con una anticipación previa no menor a cuarenta y cinco (45) días, a través de los medios de comunicación directa indicados en la presente Cláusula. La negativa de EL CLIENTE a la aceptación de incorporación de estos servicios no implica la resolución del contrato principal.

Para comunicar modificaciones contractuales que no requieran aviso previo y que no hayan sido previamente señaladas en los párrafos anteriores, y/o que sean beneficiosas para el cliente, tales como campañas comerciales, etc., EL BANCO podrá utilizar medios de comunicación indirectos, como publicaciones en las agencias de EL BANCO, medios de comunicación masiva, la página web de EL BANCO www.bancognb.com.pe, así como otros medios que considere pertinentes. Cualquier modificación referida a la resolución de contrato por razón distinta al incumplimiento, a la limitación o exoneración de responsabilidad de EL BANCO y/o a la incorporación de servicios que no se encuentren relacionados al préstamo, se le comunicará a EL CLIENTE que se realizará en un plazo no menor de cuarenta y cinco (45) días previos de su vigencia, por los medios de comunicación directa.

DÉCIMO SEXTA: TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE (TCHN)

EL CLIENTE autoriza en forma expresa, incondicional e irrevocable a que EL BANCO emita un TCHN 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 este 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 del correspondiente TCHN. EL CLIENTE autoriza expresamente a EL BANCO a emitir un TCHN, en representación de la hipoteca y obligaciones presentes o futuras que se acuerden, conforme a lo establecido en la Ley de Títulos Valores y demás normas legales aplicables. El TCHN podrá ser transferido libremente por EL BANCO, manteniendo EL CLIENTE todas y cada una de las obligaciones asumidas en este Contrato a favor del nuevo titular del crédito cedido o transferido a través del TCHN. En caso el TCHN sea transferido representará exclusivamente: (i) Los créditos y demás obligaciones patrimoniales conforme a la liquidación efectuada por EL BANCO; y, (ii) La hipoteca de primer rango que garantiza los créditos y demás obligaciones patrimoniales según este Contrato.

DÉCIMO SÉPTIMA: CONSTITUCIÓN DE GARANTÍAS

EL BANCO podrá solicitar a EL CLIENTE, como condición para el desembolso del préstamo, la constitución y perfeccionamiento de garantías adicionales a la(s) hipoteca(s) constituida(s) en virtud del presente instrumento, a fin de respaldar el cumplimiento de las obligaciones provenientes del presente Contrato durante el período comprendido entre la celebración del mismo y la inscripción de la hipoteca en la(s) partida(s) registral(es) correspondiente(s) a el(los) INMUEBLE(S). Dichas garantías adicionales podrán consistir en cartas fianzas, garantías mobiliarias, avales, hipotecas y/o cualquier otra garantía a satisfacción de EL BANCO.

III. DISPOSICIONES GENERALES

DÉCIMO OCTAVA: 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 y que se encuentran señaladas en la Hoja Resumen, 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 NOVENA: INTERVENCIÓN DEL CÓNYUGE

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 suscribiendo el presente 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.

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 titularización 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.

VIGÉSIMA 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. Adicionalmente, EL CLIENTE declara que la dirección de el(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 solo tratándose del departamento de Lima, el domicilio de EL BANCO será el de su sede central ubicada en Calle Las Begonias N° 415 Pisos 25 y 26, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de 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.