

“CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO - MIVIVIENDA (BIEN TERMINADO)”

Señor Notario:

Sírvase Ud. extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Préstamo con Garantía Hipotecaria; que celebran de una parte la **Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Trujillo S.A** en adelante **La Caja**, y por otra parte la persona natural en calidad de obligado principal y su cónyuge, en adelante **Los Clientes**; cuyos datos de identificación, constan en los numerales I y II del Anexo I, Anexo que forma parte integral del presente contrato, el cual se celebra en los términos y condiciones siguientes:

Primera: Objeto del Mutuo

El Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda – Fondo Mivivienda S.A (FMV) a través de la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. (en adelante COFIDE) ha destinado una línea de crédito especial a **La Caja** para la concesión de créditos para la adquisición/construcción de viviendas denominada Nuevo Crédito Mivivienda. En ese sentido, el presente préstamo se sujeta adicional y supletoriamente a lo dispuesto en las normas y reglamentos de **FMV**, que sean aplicables en cada caso concreto, los cuales **Los Clientes** declaran conocer y aceptar, habiendo sido informado previamente por **La Caja**.

Mediante el presente **Contrato de Préstamo Hipotecario – Mivivienda (Bien Terminado)** en adelante **El Contrato** y de acuerdo a la disponibilidad de recursos, **La Caja** otorga, a solicitud de **Los Clientes**, un préstamo dinerario con la finalidad exclusiva de la construcción /adquisición de vivienda. Este mismo inmueble será hipotecado a favor de **La Caja** para respaldar las obligaciones contraídas por **Los Clientes** a través del presente contrato.

El otorgamiento del presente préstamo estará condicionado a que COFIDE, entregue a **La Caja**, a entera satisfacción de esta última, los fondos provenientes de la línea de crédito indicada anteriormente. En caso COFIDE no proporcione los fondos necesarios, aun cuando **La Caja** haya aprobado el préstamo a **Los Clientes**, queda claramente establecido que **La Caja** no tendrá ninguna obligación de otorgar el préstamo a **Los Clientes** por lo que el inicio de la vigencia del presente contrato quedará condicionado a que **La Caja** reciba de COFIDE los fondos para el desembolso del préstamo a favor de Los Clientes. **La Caja** informará a **Los Clientes** mediante comunicación directa (comunicaciones escritas al domicilio del cliente, correoselectrónicas, estados de cuenta, mensajes de texto, mensajería instantánea y/o comunicaciones telefónicas al cliente) la no disponibilidad de fondos por parte de COFIDE.

Segunda: Del Préstamo

A petición de los clientes, **La Caja** conviene en otorgarles un préstamo dinerario cuyo monto, numero de cuotas y forma de pago se encuentran detalladas en el numeral IV del Anexo I del presente contrato, y cuyas cuotas deberán computarse a partir de la fecha de desembolso del crédito.

El monto de la(s) cuota(s) y forma de pago serán establecidos en el cronograma de pagos anexo a la Hoja Resumen del Crédito, la misma que otorgará **La Caja** a **Los Clientes** a la fecha de desembolso del crédito.

En vista de la naturaleza de **El Contrato**, **La Caja** no asume responsabilidad alguna por la calidad, idoneidad, entrega o cualquier otro factor relacionado a los bienes o servicios que **Los Clientes** pudieran adquirir con el monto del mutuo concedido. En ese sentido, los eventuales reclamos que presenten los clientes frente al proveedor de los bienes o servicios que adquiera con el monto del mutuo concedido no afectarán de forma alguna sus obligaciones asumidas en este contrato.

Tercera: Del Cobro de Intereses, Comisiones y Gastos.

El monto del crédito a otorgar a **Los Clientes** devengará una Tasa Efectiva Anual (TEA) la cual se detalla en el numeral IV del Anexo I del presente contrato. La tasa TCEA que incluye intereses compensatorios, comisiones y gastos se encuentran detallados en la Hoja Resumen del crédito. Así mismo, queda expresamente convenido entre las partes en caso de incumplimiento en el pago de las cuotas pactadas, **Los Clientes** se obligan a cancelar a **La Caja** adicionalmente al Interés Compensatorio, el Interés Moratorio según se detalla en la Hoja Resumen. Las tasas de interés moratorio devengarán una Tasa Nominal Anual (TNA) y serán considerando los límites establecidos por el Banco Central de Reserva en aplicación del artículo 52 de la Ley 26123, Ley Orgánica del Banco Central de Reserva del Perú. Asimismo, podrá modificarlas comisiones y gastos previa aprobación de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Cuarta: Modificación de Intereses, Comisiones, Gastos y Otras Condiciones del Contrato.

La Caja podrá modificar las Comisiones y Gastos previa aprobación de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) y demás estipulaciones contractuales debiendo considerarse lo siguiente:

4.1 Se haya remitido una comunicación con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días indicando: (i) Los conceptos que serán materia de cambio y señalando expresamente en qué consisten, (ii) La fecha o el momento, a partir del cual, la modificación entrará en vigencia, en caso no se establezca fecha se entenderá que la modificación se producirá al día siguiente de cumplido el plazo mínimo y (iii) La posibilidad de que los clientes puedan dar por concluida la relación contractual, según los términos establecidos en el presente contrato.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será aplicable al presente crédito, cuya tasa será modificada únicamente ante los supuestos descritos en el artículo 32 del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución SBS N° 3274-2017, los cuales son: i) Novación de obligación conforme a lo dispuesto en el Código Civil; o ii) Cuando exista efectiva negociación, en cada oportunidad en la que se pretende efectuar dichas modificaciones; o iii) Cuando autorice la SBS, previo informe favorable del Banco Central de Reserva del Perú; o iv) Cuando implique condiciones más favorables para **Los Clientes** las que aplican de manera inmediata.

4.2 Lo dispuesto en el numeral anterior no será necesario si es que las modificaciones contractuales implican condiciones más favorables para **Los Clientes**. En este caso, su aplicación será inmediata y bastará que se informe a través de cualquiera de los medios de comunicación indirecta como avisos en cualquiera de las agencias y/u oficinas, pagina web, cajeros automáticos, redes sociales, avisos en cualquier diario, periódico o revista de circulación nacional a elección de **La Caja** y/o cualquier medio que **La Caja** ponga a disposición de **Los Clientes**.

4.3 No será necesaria la comunicación a la que se refiere el numeral 4.1, cuando la modificación se produzca por una efectiva negociación entre **La Caja** y **Los Clientes**, siempre que se demuestre que la modificación no constituye una condición masiva y su suscripción haya estado condicionada.

4.4 **Los Clientes**, en caso no estar conformes con las nuevas condiciones, podrá resolver el contrato comunicando su decisión, a través del mismo canal que contrató el producto o algún otro que **La Caja** ponga a disposición, debiendo previamente pagar todo lo adeudado en un plazo de 45 días contados desde que **Los Clientes** comunica a **La Caja** su intención de resolver el contrato. El plazo otorgado no implica exoneración de los clientes para la cancelación de la cuota, cuyo vencimiento se produzca dentro del plazo pactado en su cronograma de pagos.

4.5 **La Caja** podrá efectuar modificaciones contractuales de créditos, así como, reprogramaciones y otros análogos en el marco de una declaración de estado de emergencia, de acuerdo a la normativa que resulte aplicable.

Quinta: Suspensión del Desembolso

La Caja mediando comunicación escrita previa, se reserva el derecho de suspender el otorgamiento del crédito si, por algún motivo, variara de modo adverso las condiciones del mercado financiero y/o las condiciones políticas, económicas y/o legales locales y/o la situación financiera de **Los Clientes** y/o evidenciaría información falsa. Cuando la suspensión del desembolso sea consecuencia de la aplicación de normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, se procederá conforme a lo señalado en la cláusula vigésima primera del presente contrato.

Sexta: Del pago de Crédito y de Cuotas

El pago del crédito, incluyendo los intereses establecidos, comisiones, gastos, se efectuará en las ventanillas de las agencias u oficinas de **La Caja** u otros medios que **La Caja** autorice e informe a los clientes, cuya información se detallará en nuestra Página Web: www.cajatrujillo.com.pe.

Las fechas de pago se encuentran señaladas en el cronograma de pagos anexo a la Hoja Resumen, documento que **La Caja** entrega a **Los Clientes** al momento de desembolso del crédito.

En caso de pagos de cuotas o pagos anticipados (total o parcial), **Los Clientes** se obligan a cancelar, de existir, los Intereses Compensatorios, Moratorios, Gastos y Comisiones que se devenguen. En caso el pago del crédito sea mediante cheque de gerencia, los Intereses Compensatorios, Moratorios, Gastos y Comisiones se calcularán hasta la fecha de la valorización del Cheque de Gerencia y **La Caja** tenga disponibilidad de los fondos.

Sin perjuicio al párrafo anterior, si **LOS CLIENTES** cancelan la totalidad del crédito antes de cinco (05) años, deberá pagar el Bono del Buen Pagador, Bono Buen Pagador Integrador, Bono Buen Pagador Sostenible y/o Premio del Buen Pagador según sea el caso que se devenguen, más los intereses legales generados. En caso el pago del crédito sea mediante cheque de gerencia, el Bono del Buen Pagador, Bono Buen Pagador Integrador, Bono Buen Pagador Sostenible o Premio del Buen Pagador según sea el caso más los intereses legales se calcularán hasta la fecha de la valorización del cheque de gerencia y **La Caja** tenga disponibilidad de los fondos.

Los pagos podrán efectuarse en efectivo y en la misma moneda en que fue desembolsado el crédito, los pagos se pueden realizar en ventanilla y en otros canales que **La Caja** informe a través de su Página web. Si **Los Clientes** realizan el pago en moneda distinta al otorgado en el crédito, **La Caja** podrá efectuar la conversión de moneda al tipo de cambio publicado y vigente por la caja en el día que se realice el pago. **La Caja** pondrá a disposición de **Los Clientes** la información periódica relacionada a los pagos efectuados y aquellos que se encuentren pendientes conforme al cronograma de pago, mediante medios electrónicos (Página Web sin costo alguno). Asimismo, **Los Clientes** podrán requerir que la información se remita por medios físicos (remisión a domicilio señalado previo pago de la comisión según tarifario vigente).

Séptima: Derecho de Compensación

Los clientes autorizan en forma irrevocable a **La Caja** para que en caso de encontrarse la obligación vencida y por ende exigible, pueda retener y/o aplicar a la amortización y/o cancelación de lo adeudado, toda suma, depósito o valor de su propiedad que pueda tener en su poder, e inclusive, a cargar los importes

correspondientes en cualquiera de sus cuentas mantenidas en cualquier agencia u oficina de la caja, de conformidad con el Artículo 132 inciso 11 de la Ley n° 26702, a excepción de los activos legal o contractualmente declarados intangibles o excluidos de este derecho.

En caso los valores no puedan ser redimidos por **La Caja** serán vendidos por ésta, bastando para ello la presente autorización, sin precio base y al mejor postor, recurriendo, de creerlo conveniente, a cualquier intermediario facultado, libre de responsabilidad por su cotización, precio y/o tipo de cambio, siendo suficiente que se comunique en forma previa a los clientes.

En caso la suma, depósito o valor hayan sido otorgados en moneda distinta a la del crédito otorgado, los clientes autorizan a aplicar, para la conversión monetaria, el tipo de cambio vigente y publicado en el día en **La Caja** a la fecha en que se efectúe la compensación.

La Caja dentro de un plazo de 10 días calendarios posteriores a la compensación, informará a los clientes mediante comunicación directa (comunicaciones escritas al domicilio del cliente, correos electrónicos, estados de cuenta, mensajes de texto, mensajería instantánea y/o comunicaciones telefónicas al cliente) los motivos de la compensación y el detalle de la liquidación de la operación realizada.

Octava: Los Seguros.

En caso **La Caja** decida, como condición del crédito, la contratación de un Seguro de Desgravamen, la contratación de un Seguro que proteja el bien otorgado en garantía real en respaldo de un préstamo o la contratación de cualquier otro tipo seguro según corresponda al crédito otorgado, **Los Clientes** tienen el derecho de elegir entre la contratación del seguro ofrecido por la caja, en calidad de intermediadora o contratar directamente el seguro o los seguros como condición del crédito. La obligación de renovar el seguro será responsabilidad de La Caja en caso de elegir el seguro ofrecido por esta. En caso Los Clientes elijan contratar directamente un seguro, serán responsables de su renovación.

En caso se decida contratar directamente el seguro o los seguros, estos quedarán sujetos a la conformidad de **La Caja**, conforme a los requisitos publicados en la Página Web: www.cajatrujillo.com.pe. Ante la conformidad de la caja, las pólizas deberán ser endosadas a favor de La Caja como único beneficiario.

En caso se realice la contratación del seguro a través de **La Caja**, éste estará sujeto a la condición suspensiva que el crédito sea aprobado y desembolsado. Los costos de los seguros serán de cuenta y costo de los clientes y se cargarán las primas en las cuotas del préstamo, cuyos costos se encontrarán establecidos en la hoja resumen. Los detalles de las exclusiones y limitaciones de dicho(s) seguro(s), se encuentran contenidos en la póliza y/o el certificado de seguros, el mismo que es entregado a la firma del presente documento, Los Clientes aceptan y se someten a los términos y condiciones de los seguros que la caja brinde a Los Clientes. Toda suma no cubierta será asumida por Los Clientes o la masa hereditaria.

Asimismo, en caso los clientes no cumplieran con contratar las pólizas de los seguros y/o realizar las renovaciones de las pólizas a su vencimiento y/o reajustar el monto asegurado y efectuar el endoso a favor de **La Caja**, ésta queda facultada para hacerlo por cuenta y costo de **Los Clientes** incluyendo las primas del seguro en las cuotas del préstamo, más los Intereses Compensatorios y Moratorios de corresponder, generados como consecuencia del cargo de la prima del seguro. El no ejercer esta facultad no genera ningún tipo de responsabilidad para **La Caja**. **Los Clientes** serán responsables de comunicar a **La Caja** sobre cualquier incumplimiento del pago de la prima que podría poner en riesgo la vigencia de la póliza.

Para mayor información sobre los seguros, La Caja pone a disposición de los clientes los modelos contractuales de la póliza en su Página Web.

Novena: Pago Anticipado y Adelanto de cuotas

Los Clientes podrán efectuar pagos por encima de la cuota exigible en el periodo, en cualquier momento luego de desembolsado el crédito. **Los Clientes** podrán efectuar los pagos señalados en la presente cláusula en cualquiera de las oficinas de atención al público de **La Caja** y/o en otros canales que la caja autorice y establezca en su página web; sin que ello implique pago alguno por concepto de gasto o comisión y sin establecer condiciones o limitaciones para el ejercicio del derecho.

Es considerado pago anticipado al que trae como consecuencia la aplicación del monto al capital del crédito, con la consiguiente reducción de los intereses, las comisiones y los gastos derivados de las cláusulas contractuales al día del pago, y adelanto de cuotas al que trae como consecuencia la aplicación del monto pagado a las cuotas inmediatamente posteriores a la exigible en el periodo, sin que se produzca una reducción de los intereses, las comisiones y los gastos derivados de las cláusulas contractuales.

En caso los clientes efectúen pagos mayores a dos cuotas (incluyéndose aquella exigible en el periodo) se considerará como pago anticipado, salvo que los clientes hayan expresado de forma escrita su intención para que sea considerado como adelanto de cuotas.

En caso Los Clientes opten por efectuar un pago anticipado, tendrá derecho a elegir entre: i. La reducción del monto de las cuotas restantes, manteniendo el plazo original o ii. La reducción del número de cuotas con la consiguiente reducción del plazo del crédito. La elección constará en los documentos¹ que suscriba **Los Clientes**. Si **La Caja** no contara con tal elección, procederá a reducir el número de las cuotas, dentro de los 15 días de realizado el pago.

En caso **Los Clientes** efectúen pagos menores o iguales al equivalente de dos cuotas (incluyéndose aquella exigible en el período), se consideran adelanto de cuotas, salvo que los clientes, antes o al momento de efectuarse el pago, haya expresado en documento suscrito por éste su deseo para que sea considerado como pago anticipado.

En caso de pago anticipado y a solicitud de **Los Clientes**, **La Caja** entregará el cronograma de pagos modificado, considerando el pago realizado, en un plazo máximo de 07 días. En caso de Cancelación Total del crédito y de no mantener ninguna obligación vigente (directa ni indirecta), **La Caja** brindará el acceso para descargar el Certificado de No Adeudo de manera automática a los clientes en un plazo máximo de 07 días hábiles contados desde la fecha de cancelación total del crédito.

Una vez cancelada la o las obligaciones respaldadas por la garantía, **La Caja** emitirá el documento que contenga la declaración unilateral de liberación de la garantía, que permita su formalización mediante notario público, el cual será entregado o puesta a disposición en un plazo no mayor a 7 días hábiles desde la cancelación.

Los Clientes recogerán el documento antes mencionado en la agencia en que solicitó el crédito o en la Sede Institucional cuya dirección se encuentra detallada en nuestra página web. Los gastos notariales y registrales serán asumidos por **Los Clientes**.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores de esta cláusula, **Los Clientes** reconocen que, en caso realicen el pago anticipado total del préstamo antes de los cinco (05) años de haber sido este desembolsado, deberá reembolsar a **La Caja** el Bono del Buen Pagador y/o Premio del Buen Pagador y/o Bono Buen Pagador Sostenible y/o Bono Buen Pagador Integrador más sus intereses legales.

Décima: Del Medio de Pago.

Las partes hacen expresa constancia que a la firma de la presente minuta no se exhibió el medio de pago al que hace referencia la Ley 28194- Ley para la lucha contra la evasión y para la formalización de la economía.

Décimo Primera: Bono del Buen Pagador (BBP) y/o Premio del Buen Pagador (PBP)

De conformidad con lo dispuesto por las normas que regulan el programa Nuevo Crédito Mivivienda, Ley N° 29033, el Reglamento del Buen Pagador, y las demás Disposiciones Legales que regulan el Programa Mivivienda **Los Clientes** declaran conocer que al momento del desembolso del préstamo se hicieron acreedores al Bono del Buen Pagador (BBP) y/o Premio del Buen Pagador como Complemento de la Cuota Inicial (PBP), el mismo que consiste en una ayuda económica directa otorgada por el Fondo Mi Vivienda, hasta por el monto máximo que se detalla en el numeral V del Anexo I del presente contrato, la misma que sirve de complemento de la cuota inicial del presente préstamo hipotecario y no forma parte del mismo.

El importe de las cuotas que **Los Clientes** deberán pagar, será calculado en función al monto desembolsado del préstamo, sin considerar el Bono del Buen Pagador y/o Premio del Buen Pagador como Complemento de la Cuota Inicial, ya que este no forma parte del préstamo.

La validez del Bono del Buen Pagador y/o Premio del Buen Pagador como Complemento de la cuota inicial se encuentra sujeta a que **Los Clientes** no incurran en alguna de las causales de reembolso descritas a continuación.

Los Clientes deberán reembolsar inmediatamente a **La Caja**, y esta a su vez al Fondo Mi Vivienda a través de COFIDE, el Bono del Buen Pagador y/o Premio del Buen Pagador como Complemento de la Cuota Inicial y sus intereses legales en los siguientes casos:

- a. Si **La Caja**, diese por vencido el préstamo por incumplimiento de pago de los clientes (calificados como malos pagadores según la normativa del fondo mi vivienda) y, además se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria interpuesta por **La Caja** por el monto total de la deuda, el valor del Bono del Buen Pagador y los intereses legales.
- b. Si **Los Clientes** realizaran el pago anticipado en forma total antes de los cinco (05) años del desembolso del préstamo.
- c. Si **La Caja**, comprobase que cualquier información o documentación proporcionada por **Los Clientes** para sustentar y obtener el préstamo o cualquier otra operación realizada ante **La Caja** fuese falsa o tratándose de documentos, estos hubieran sido adulterados o alterados.
- d. Otros que determine el fondo mi vivienda y sean comunicados a La Caja para su aplicación.

Asimismo, se precisa que cualquier situación no regulada en el presente contrato y que esté directamente relacionada con el Bono del Buen Pagador y/o Premio del Buen Pagador como Complemento de la Cuota Inicial deberá ser sometida a las disposiciones señaladas en la Ley N° 29033, el Reglamento del Buen Pagador y las demás disposiciones legales que regulan el programa Mivivienda.

Décimo Segunda: Bono Buen Pagador Sostenible (BBP-S) y/o Bono Buen Pagador Integrador (BBP-I)

Consiste en la ayuda económica directa que el Fondo Mivivienda otorga **Los Clientes** que acceden a una vivienda sostenible y/o que se encuentren en cualquiera de las categorías previamente definidas por el Fondo Mivivienda.

El BBP-S y/o BBP-I se otorga de manera adicional a otros bonos o subvenciones previamente indicados por el Fondo Mivivienda.

Los Clientes deberán reembolsar el BBP Sostenible y/o BBP Integrador y sus intereses legales a La Caja y ésta a su vez al Fondo Mivivienda, a través de COFIDE o quien resulte fiduciario, en los siguientes casos:

- a. Cuando sea calificado como Mal Pagador por **La Caja**, según la definición indicada en las normas y reglamentos del Fondo Mivivienda, **La Caja** dará por vencido el crédito por incumplimiento de pago y, además, se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria. La demanda deberá contemplar el monto de la deuda, el valor total del Bono Buen Pagador, sus intereses legales y demás gastos que se generen. Al no estar considerado el Bono Buen Pagador dentro de la cobertura de riesgo crediticio, su liquidación se realizará en forma posterior a la liquidación de la mencionada cobertura.
- b. Cuando **Los Clientes** prepaguen en forma total el crédito, antes de los cinco (05) años de haber sido desembolsado.
- c. Cuando se compruebe que cualquier información proporcionada por **Los clientes** para sustentar u obtener el crédito o cualquier otra operación realizada ante **La Caja**, fuera falsa o, tratándose de documentos, éstos hubieran sido adulterados o alterados.
- d. Otros que determine el fondo y sean comunicados a la caja para su aplicación.

El monto del BBP Sostenible y/o BBP Integrador se detalla en el numeral V del Anexo I del presente contrato.

Décimo Tercera: Obligaciones de Los Clientes

Los Clientes se obligan a:

- Proporcionar la información y documentación que requiera **La Caja** relacionada con su operación de préstamo, tanto para su evaluación y aprobación para la obtención del préstamo, así como para la aplicación de la debida diligencia de **Los clientes** en materia de prevención y gestión del riesgo de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.
- Cancelar los gastos notariales y registrales que se requieran para lograr la inscripción de la compraventa e hipoteca a favor de **La Caja**,
- Constituir la garantía ofrecida a **La Caja** o requerida por esta para respaldar suficientemente su obligación adquirida y mantener su cobertura durante la vigencia del préstamo.
- Abstenerse de gravar, afectar, transferir o, en general, de celebrar actos de disposición sobre todo o parte del inmueble, en caso dicho acto implique un menoscabo para la garantía que se constituye o un perjuicio directo o indirecto para **La Caja**, **esta** tendrá derecho a exigir y recibir el precio por la venta del inmueble, el cual será aplicado a la amortización del crédito hipotecario Mivivienda más hasta donde dicho precio alcance. **Los clientes** se obligan a dar aviso previo a **La Caja** en caso celebre cualquiera de los actos de disposición indicados en este párrafo.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo precedente, **Los Clientes** se obligan a incluir en todo contrato o convenio por el cual grave, afecte, transfiera o, en general, disponga del inmueble o en virtud del cual prometa realizar cualquiera de los actos antes referidos en favor de un tercero distinto de la caja, una cláusula en virtud de la cual dicho tercero declare conocer el contenido del contrato, y reconozca todos y cada uno de los derechos que de éste emanan en favor de **La Caja**.

- Mantener al día el pago de impuestos y contribuciones que graven el bien afectado en garantía,

- con el objeto de evitar que este se vea comprometido por deudas derivadas del mismo.
- Pagar el préstamo puntualmente, en las fechas señaladas en el cronograma o calendario de pagos.
 - Conservar en buen estado el inmueble y notificar a **La Caja** sobre cualquier hecho o circunstancia que pudiera deteriorar o, en general, afectar negativamente al inmueble o los derechos de La Caja con relación a éste, dentro de los tres (3) días hábiles de producido tal hecho o circunstancia.
 - En casos que el valor del bien hipotecado, según tasación que **La Caja** mande realizar, por cuenta y costo de **Los Clientes**, disminuyera por cualquier causa a un monto inferior, en más de 10% (diez por ciento) al valor de sus obligaciones por vencer, Los Clientes se obligan a mejorar o ampliar la garantía a entera satisfacción de La Caja, o a reducir su obligación en la proporción y dentro del plazo que La Caja les señale.

Décimo Cuarta: De la Hipoteca

Los Clientes sin perjuicio de su responsabilidad personal constituyen a favor de **La Caja** primera y preferencial hipoteca sobre el inmueble detallado en el numeral III del Anexo I del presente contrato, con arreglo a los términos y condiciones contenidos en el presente documento.

La hipoteca que **Los Clientes** constituyen por este contrato será, hasta por el monto que se señala en el numeral III del Anexo I del presente contrato, con el objeto de garantizar:

1. El Préstamo, sin reserva ni limitación alguna, otorgado a **Los Clientes**, y que se refiere la cláusula segunda, así como sus respectivas ampliaciones, renovaciones, reprogramación, reestructuración o refinanciación asumidas por **Los Clientes**, no siendo necesario comunicación o consentimiento previo o posterior para ello.
2. Los intereses compensatorios, intereses moratorios por pago atrasado, según corresponda, comisiones, tributos, gastos, costos del juicio y demás cargos que fueren aplicables, derivados del Préstamo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1107° del Código Civil.
3. El Bono Buen Pagador, Premio Buen Pagador Como Complemento de la Cuota Inicial, Bono Buen Pagador Sostenible, Bono Buen Pagador Integrador, según corresponda, más sus respectivos Intereses Legales, el mismo que se encuentra detallado en el numeral V del Anexo I del presente contrato.

Décimo Quinta: De la Extensión de la Hipoteca Respecto del Inmueble.

Conforme a lo dispuesto en el art. 1101 del Código Civil, la hipoteca que se constituye por este contrato comprende las partes integrantes y accesorios del bien hipotecado y, en general, todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda al inmueble descrito en la cláusula anterior, incluso sus frutos civiles, los que en caso de mora y/o proceso judicial, los clientes, facultan a **La Caja** a recaudar y aplicar al pago de la obligación garantizada.

Asimismo, **Los Clientes** se obligan a conservar en buen estado el bien hipotecado y a no efectuar modificaciones que perjudiquen el inmueble que gravan, obligándose a dar aviso por escrito a la caja de los deterioros que sufra y de cualquier hecho que perturbe su dominio o posesión.

Décimo Sexta: Cesión y Afectación de Crédito y la Garantía.

La Caja conforme al Código Civil podrá ceder a favor de un tercero, total o parcialmente y en cualquier momento, los derechos, obligaciones, su posición contractual y en general, cualquier situación jurídica

derivada del contrato, incluso con la finalidad de llevar a cabo procesos de titulación. **Los Clientes** reconocen y aceptan que **La Caja** podrá ceder sus derechos derivados del contrato, ya sea mediante una cesión de derechos o mediante la constitución de patrimonio autónomo para efectos de su titulación, fideicomiso o mecanismos similares, venta de cartera, emisión de instrumentos o bonos hipotecarios y/o cualquier otra forma permitida por la ley aplicable, a lo que **Los Clientes** prestan desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso e irrevocable, incluyendo las correspondientes a las garantías que pudieren haber constituido a favor de **La Caja**, en respaldo de las obligaciones garantizadas, siendo para ello suficiente que **La Caja** comunique a **Los Clientes** la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos.

Los Clientes no podrán ceder en todo o parte la titularidad de sus derechos, obligaciones u otras situaciones jurídicas bajo el contrato, salvo consentimiento previo y por escrito de **La Caja**.

Décimo Séptima: Tasación

En caso de ejecución, **La Caja** actualizará el valor del inmueble, cuyo valor se tomará en cuenta para la ejecución de la hipoteca.

Asimismo, **Los Clientes** autorizan a **La Caja**, en cualquier momento, a cargar a su crédito los gastos que demande efectuar cualquier actualización o nueva tasación de la garantía constituida para respaldar este crédito.

Décimo Octava: Posesión y Conservación del Inmueble.

Los Clientes declaran tener la posesión y conducción del inmueble hipotecado, obligándose a conservarlo en buen estado y a dar aviso a **La Caja** de cualquier hecho que pudiera afectarlo.

Décima Novena: Inspección del Inmueble Hipotecado.

Los Clientes autorizan a **La Caja**, o a las personas que para el caso se autorice, sin necesidad de comunicación previa a efectuar las inspecciones que deseen para constatar la existencia y el estado de conservación del inmueble hipotecado, debiendo **Los Clientes** brindar toda clase de facilidades para el desarrollo de las mismas.

Vigésima: De la Ejecución del Bien Gravado

La Caja podrá solicitar la ejecución del bien gravado cuando **Los Clientes** no cumplan con pagar una o más cuotas de las obligaciones garantizadas con la presente hipoteca.

Vigésima Primera: Resolución Anticipada del Contrato.

LA CAJA podrá dar por resuelto de manera anticipada el contrato en los siguientes casos:

1. Si la garantía se hubiese depreciado o deteriorado a punto tal que se encuentra en peligro la recuperación del crédito, y dicha pérdida, deterioro o depreciación por cualquier causa no estuviera cubierta por el seguro
2. Si **Los Clientes** o **La Caja** son demandados respecto de la propiedad del bien dado en garantía.
3. Si un tercero embarga el inmueble otorgado en garantía.
4. En caso **Los Clientes** empleen total o parcialmente el crédito en objeto distinto que para el que fue concedido.
5. En caso **Los Clientes** o cualquiera de sus acreedores hubiese solicitado su declaratoria de insolvencia ante la comisión de reestructuración patrimonial del INDECOPÍ (o cualquier otra

agencia estatal que haga sus veces) o ante cualquiera de las entidades o gremios con quien dicha comisión hubiese celebrado convenios de delegación de funciones, o se acogieran a concurso preventivo, o si en cualquier forma ingresara a un proceso de insolvencia o cualquier otro procedimiento de reestructuración patrimonial o salida ordenada del mercado o se encontrara en quiebra.

6. En caso **Los Clientes** efectúen cualquier acto de disposición patrimonial que a criterio de la caja pudiese afectar en forma negativa su capacidad de pago o su solvencia.
7. En caso, a juicio de **La Caja** la situación económica o financiera de **Los Clientes**, causara fundados temores respecto a la recuperación del crédito, como puede ser el grave deterioro del sector económico al que pertenecen los clientes, si fuera calificado como dudoso o pérdida en el sistema o se le hubiera cerrado alguna cuenta corriente o de ahorros por girar contra ella sin la correspondiente provisión de fondos, sea en la caja o en otra empresa del Sistema Financiero.
8. En caso no se permitiera a **La Caja** efectuar las comprobaciones que considere necesarias dentro o fuera de sus locales para determinar el destino del crédito.
9. En caso **Los Clientes** enajenarán, gravarán o cedieran la posesión de alguno de los bienes dados en garantía, cuya situación perjudique los intereses de La Caja.
10. En caso la propiedad de **Los Clientes** respecto al (los) bien(es) dado(s) en garantía fuera discutida judicial o extrajudicialmente.
11. Si **Los Clientes** no cumplieran con facilitar el acceso a la inspección del bien dado en garantía hipotecaria, y/o con subsanar las observaciones que, respecto al estado de conservación y calidad del bien referido puedan plantearse.

En todos los supuestos antes indicados, **La Caja** comunicará de manera previa su decisión de resolver el contrato mediante una comunicación directa a **Los Clientes** (notificación escrita a domicilio o correo electrónico).

Asimismo, conforme al Art. 41.1 del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución SBS N° 3274-2017, podrá modificar los contratos celebrados con los usuarios en aspectos distintos a las tasas de interés, comisiones o gastos, o dar por resuelto de manera anticipada el contrato en los siguientes casos:

- I. En caso, a juicio de **La Caja**, las operaciones que realicen **Los Clientes**, presenten una cuantía o características que no guarda relación con la actividad económica de **Los Clientes** o que no cuenta con fundamento económico; o que, por su número, cantidades transadas o las características particulares de éstas, puede conducir razonablemente a sospechar que se está utilizando a la empresa para transferir, manejar, aprovechar o invertir recursos provenientes de actividades ilícitas o delictivas o destinados a su financiación o no tengan un fundamento económico o lícito aparente o que se encuentren vinculadas al lavado de activos y/o financiamiento del terrorismo.
- II. Conforme al artículo 41.2 del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución SBS N° 3274-2017, cuando en la evaluación realizada a la información señalada o presentada por **Los Clientes** antes de la contratación o durante la relación contractual, se desprende que dicha información es inexacta, incompleta, falsa o inconsistente con la información previamente declarada o entregada y repercute negativamente en el riesgo de reputación o legal que enfrenta La Caja.
- III. **Los Clientes** se encuentren sobre endeudados.

Posterior a la resolución del contrato y en virtud a lo señalado por el artículo 85 del Código de Protección y Defensa del Consumidor, Ley N° 29571, **La Caja** remitirá una comunicación a **Los Clientes** a través de cualquiera de los medios de comunicación directa (comunicaciones escritas al domicilio del cliente, correos electrónicos, estados de cuenta, mensajes de texto, mensajería instantánea y/o comunicaciones telefónicas al cliente), dentro de los siete (07) días posteriores a la resolución.

En todos los supuestos de la presente cláusula, los clientes deberán cancelar la totalidad de la obligación, y en caso de no realizar el pago total, **La Caja** queda posibilitada para ejecutar la garantía hipotecaria.

Vigésimo Segunda: Poder Irrevocable

Por el presente documento, **Los Clientes** otorgan poder irrevocable a favor de **La Caja** para que esta última en su representación subsane cualquier observación que pueda ser formulada por el registro de predios de la oficina registral competente en el trámite de inscripción de la hipoteca antes indicada, pudiendo hacer las aclaraciones, modificaciones, rectificaciones y todo cuanto sea necesario para la inscripción de la hipoteca. El plazo de vigencia del referido poder será de un año.

Vigésimo Tercera: Autorizaciones.

La Caja queda autorizada por **Los Clientes** a proporcionar las informaciones que pudiere tener u obtener relativas a su patrimonio (incluyéndose los estados financieros y cualquier otra información financiera o de cualquier índole), cumplimiento de obligaciones, a la Central de Riesgos de Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Igualmente, los clientes autorizan a **La Caja** a obtener y a verificar sus datos e informaciones con otros acreedores o terceros para su calificación crediticia, cuyo uso sólo servirá a efectos de la ejecución del presente contrato.

Los Clientes señalan que las informaciones proporcionadas a **La Caja** según este documento son verídicas y tienen carácter de declaración jurada, autorizando a **La Caja** a verificarlas.

Toda variación de las informaciones proporcionadas a **La Caja**, en especial las que contienen el informe comercial, serán actualizadas por **Los Clientes** dentro de un plazo no mayor a 15 días calendario, desde el momento en que surja la variación.

Vigésimo Cuarta: Domicilio y Jurisdicción

Las partes intervinientes renuncian al fuero de sus domicilios y se someten a la jurisdicción de los Jueces y Tribunales del Distrito Judicial donde se celebra el Contrato.

Las notificaciones y comunicaciones a **Los Clientes** sean cual fuere su naturaleza, se dirigirán a los domicilios indicados en este documento, salvo que previamente se hubiera comunicado a **La Caja** la variación de domicilio dentro del radio urbano, con una anticipación no menor de 30 días, para la vigencia del mismo.

En el caso de los clientes las comunicaciones y notificaciones sea cual fuere su naturaleza, se deben realizar en los domicilios de sus respectivas agencias de su zona, los mismos que son publicados a través de su página web: www.cajatrujillo.com.pe o en la Sede Central de **LA CAJA**

Vigésimo Quinta: Declaración Jurada.

Los Clientes, hacen constar con carácter de declaración jurada:

- Ser propietarios del (los) bien (es) hipotecado (s).
- Que en caso de que la finalidad del préstamo sea la construcción del inmueble, el importe total desembolsado será utilizado exclusivamente para la construcción del inmueble, conforme al

- presupuesto de obra oportunamente entregado por **Los Clientes**, a **La Caja**.
- Que cumplen con todos y cada uno de los requisitos exigidos por las normas que regulan el Programa Nuevo Crédito Mivivienda.
 - Que **Los Clientes**, en su caso, su cónyuge/conviviente e hijos menores de edad, no son propietarios de otra vivienda en cualquier localidad del país.
 - Que **Los Clientes**, en su caso, su cónyuge/conviviente no han sido beneficiados por el FONAVI, ni han adquirido viviendas con recursos del Fondo Mivivienda, aun cuando ya no sean propietarios de la misma.
 - Que la vivienda materia de financiamiento será utilizada única y exclusivamente como casa habitación.
 - Permitir que el Fondo Mivivienda, COFIDE o **La Caja** examinen la vivienda materia del presente contrato.
 - No tener deuda(s) de índole laboral, sujeto a relación de dependencia laboral.
 - No adeudar suma alguna derivada de la adquisición del (los) bien (es) que se gravan mediante la presente.
 - Declaran conocer y aceptar que la(s) presente(s) hipoteca(s) aseguran el cumplimiento de sus obligaciones determinadas y determinables.
 - Que han revisado y leído a entera satisfacción el contenido del presente contrato; así mismo, les fueron absueltas las dudas sobre el contenido de este, previo a la firma y lo suscriben con conocimiento pleno de las condiciones establecidas en este documento.

Los Clientes asume(n) la(s) responsabilidad(es) civiles y penales en caso de demostrarse lo contrario.

Los Clientes reconocen haber sido informados sobre esta declaración jurada, manifestando su aceptación y conformidad sobre lo indicado.

Vigésimo Sexta: Gastos del Contrato.

Todos los gastos que demande el presente contrato desde su inscripción hasta su cancelación en los Registros Públicos que origine, serán de cargo de los clientes debiendo ser abonados a solo requerimiento de **La Caja**.

Vigésimo Séptima: CLÁUSULAS GENERALES DE CONTRATACIÓN.

Las cláusulas generales de contratación de este modelo de contrato, así como la hoja de resumen podrán ser visualizadas en la sección **Formularios Contractuales** de la página web de la CAJA.

Ud. Señor Notario agregará la introducción y conclusión de ley y expedirá los partes para su inscripción registral.