

Contrato Crédito Hipotecario (Bien Futuro)

CLÁUSULA ADICIONAL:

Conste por la presente Cláusula Adicional una de Contrato de Préstamo, Garantías Hipotecarias y Poder Especial que, celebran **HSBC BANK PERÚ S.A.** con RUC N° 20513074370, con domicilio en Amador Merino Reyna No. 307, Piso 11, San Isidro, Lima, debidamente representado por sus apoderados señores [_____] , identificado con DNI N° [_____] y [_____] , identificada con DNI N° [_____] , 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 [_____] 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 del/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 de 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.

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: 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:

- a. La fecha de emisión del pagaré será la fecha de suscripción de este Contrato.
- b. EL CLIENTE autoriza a EL BANCO a que complete el pagaré en los casos establecidos en la Cláusula Décimo Quinta de este Contrato, en el momento que lo considere pertinente.
- c. 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, moratorios, comisiones y gastos a las tasas más altas que tenga establecidas EL BANCO en su tarifario a la fecha en que se practique dicha liquidación o, a elección de EL BANCO, a cualquiera de las tasas de interés, comisiones y gastos que hubiera tenido establecido en su tarifario desde que se contrajo la obligación.

- d. La fecha de vencimiento del pagaré será la fecha en que EL BANCO practique la liquidación de la suma efectivamente adeudada.
- e. El pagaré será emitido con la cláusula "Sin Protesto". Sin perjuicio de lo cual, el tenedor podrá protestarlo asumiendo EL CLIENTE los gastos de dicha diligencia.
- f. 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 moratorios con las tasas más altas señaladas en el tarifario del BANCO a la fecha de pago, o, a elección de EL BANCO, a cualquiera de las tasas de interés, comisiones y gastos que hubiera tenido vigentes desde el vencimiento del pagaré. Asimismo, EL CLIENTE se obliga a pagar las comisiones y gastos que se generen hasta la fecha de pago de acuerdo a la Hoja Resumen y sus respectivas modificatorias conforme a la Cláusula Vigésima Primera.
- g. 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 al 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 ó prorrogación, 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.

SÉPTIMA: 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 origina, 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.

OCTAVA: ACELERACIÓN DE VENCIMIENTO DE PLAZOS

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, 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:

- 8.1 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.
- 8.2 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 préstamo u operación realizada ante EL BANCO, fueran incompletas, falsas o, tratándose de documentos, éstos hubieran sido adulterados o alterados.
- 8.3 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.
- 8.4 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.
- 8.5 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.
- 8.6 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;
- 8.7 Si EL CLIENTE ingresa a cualquier procedimiento concursal por voluntad propia, o un si tercero inicia cualquier procedimiento concursal en contra de EL CLIENTE.
- 8.8 Si EL CLIENTE diera al presente préstamo un uso distinto al declarado en su solicitud, la misma que tiene carácter de declaración jurada.
- 8.9 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.

- 8.10 Si EL CLIENTE no otorga nuevo poder según lo establecido en la Cláusula Décimo Cuarta del presente instrumento.
- 8.11 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.
- 8.12 Si EL CLIENTE incumple con otorgar la minuta y Escritura Pública de ratificación de la hipoteca sobre el/los INMUEBLES, en la forma y condiciones previstos en el numeral 11.5 de la Cláusula Décimo Primera del presente Contrato.
- 8.13 Si EL CLIENTE realiza actos u operaciones que, a criterio de HSBC PERÚ, puedan perjudicarlo o perjudicar a sus otros clientes.
- 8.14 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.

II. DE LA HIPOTECA

NOVENA: OBJETO

- 9.1 En virtud del presente instrumento, EL CLIENTE constituye a favor de EL BANCO primera y preferencial hipoteca sobre el/los INMUEBLE/S futuro/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 26702.

Las partes convienen que la garantía hipotecaria constituida por EL CLIENTE sobre el/los INMUEBLES se encuentra sujeta a la condición de que dichos inmuebles lleguen a existir. Se entenderá verificado el cumplimiento de esta condición cuando el/los INMUEBLES se encuentren debidamente inscritos en los Registros Públicos correspondientes.

- 9.2 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.

- 9.3 El monto de las hipotecas constituidas sobre el/los INMUEBLE/S será hasta por las sumas que se indican en el Anexo que forma parte integrante del presente Contrato.

DÉCIMA: DECLARACIONES DEL CLIENTE

EL CLIENTE declara a EL BANCO:

- 10.1. Que mantendrá el uso y posesión directa de el/los INMUEBLE/S que hipoteca.
- 10.2. 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.
- 10.3. 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 crédito y de la garantía hipotecaria (gastos de tasación, estudio de títulos, 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.
- 10.4. 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.
- 10.5. 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 PRIMERA: 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:

- 11.1. 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.
- 11.2. Poner en conocimiento de EL BANCO, antes de su celebración, todo y cualquier acto jurídico que afecte el/los INMUEBLE/S.
- 11.3. 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.

- 11.4 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.
- 11.5 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 SEGUNDA: SEGURO CONTRA TODO RIESGO

EL CLIENTE deberá asegurar contra todo riesgo al/los INMUEBLE/S a partir de su inscripción registral como unidad/es inmobiliaria/s independiente/s, mediante pólizas que cubran debidamente, a satisfacción de EL BANCO y según sus requerimientos, todos los riesgos a los cuales se encuentre/n o pueda/n encontrarse sujeto/s el/los bien/es objeto de la garantía hipotecaria, hasta por el importe señalado en la Cláusula Décimo Tercera o aquellos otros importes que EL BANCO establezca. EL CLIENTE se encuentra obligado también a pagar las primas correspondiente/s, y tendrá la obligación inmediata de endosar las respectivas pólizas en favor de EL BANCO. En caso EL CLIENTE no cumpla con acreditar a satisfacción de EL BANCO las coberturas y endosos indicados dentro de los 30 días posteriores a la inscripción registral del/los INMUEBLE/S como unidades inmobiliarias independientes en el Registro Público competente o, en su caso, dentro de los 30 días posteriores a la fecha en que EL BANCO les comunique el nuevo importe del seguro, EL BANCO estará facultado para tomar los seguros objeto de esta cláusula por cuenta y cargo de EL CLIENTE, sin responsabilidad alguna para EL BANCO.

DÉCIMA TERCERA: VALORIZACIÓN PARA EFECTOS DE EJECUCIÓN

Para el caso de ejecución del/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 INMUEBLES.

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 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.

Sin perjuicio de lo anterior, en caso sea factible efectuar una tasación sobre el INMUEBLE se indicará el monto de dicha tasación en el anexo como tasación preliminar, queda claro y expresamente establecido que el INMUEBLE será tasado nuevamente una vez acreditada la existencia del mismo.

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 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 del/los bien/es hipotecado/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 al/los INMUEBLE/S de los tasadores que designe EL BANCO.

DÉCIMA CUARTA: 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:

- a. 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.

- b. 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.
- c. 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 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 los literales a., b. y c. 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.

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 en los literales a. al c. anteriores, 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 QUINTA: 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.

DÉCIMA SEXTA: 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/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

DECIMA SÉPTIMA: 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

DECIMA OCTAVA: INTERVENCION 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 NOVENA: 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.

VIGÉSIMA: 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 Calle Amador Merino 307, Piso 11, 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.

VIGÉSIMA PRIMERA: MODIFICACIONES AL CONTRATO

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 y/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 y/o radio y/o periódicos, y/o mensajes por medios electrónicos y/o avisos en sus locales y/o página web y/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 dentro de los cinco (5) días calendario de recibida la comunicación y/o tomado conocimiento de la misma, cesando en ese caso el servicio no aceptado, previo pago de lo adeudado y demás obligaciones directas o indirectas que EL CLIENTE mantenga.

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, durante el que se devengarán intereses compensatorios sobre el monto de principal desembolsado.

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, en los siguientes casos: (i) cuando ocurran cambios o modificaciones en el régimen político, económico o tributario que impacten adversamente en las operaciones de crédito hipotecario otorgadas por EL BANCO o que generen costos adicionales para las operaciones de créditos hipotecarios, (ii) en aplicación de políticas de administración de riesgo de EL BANCO o (iii) cuando ocurra, o se prevea, un incremento (a) en el costo efectivo de operaciones de financiamiento en la moneda del préstamo o (b) en el costo para la obtención de préstamos en el mercado

financiero nacional o internacional. EL CLIENTE otorga de manera expresa, incondicional e irrevocable su conformidad a dichas modificaciones en la tasa de interés compensatoria.

De producirse un incremento en la tasa de interés compensatorio, éste será comunicado por EL BANCO a EL CLIENTE con una anticipación de quince (15) días calendario a la fecha efectiva de aplicación, a través de los medios previstos en la Cláusula Vigésimo Primera del 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, 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. Las comisiones y gastos aplicables figuran en el tarifario de EL BANCO, quien se reserva el derecho de modificarlas, otorgando EL CLIENTE su aceptación expresa, incondicional e irrevocable y su conformidad a dichas modificaciones. De producirse un incremento en las comisiones y gastos aplicables, éste será comunicado por EL BANCO a EL CLIENTE con una anticipación de quince (15) días calendario a la fecha efectiva de aplicación, a través de los medios previstos en la Cláusula Vigésimo Primera del 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.

El pago por parte de EL CLIENTE de las comisiones y gastos aplicables 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 Séptima 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 futuros 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:

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. _____ (*indicar monto de valorización*) para el caso del inmueble mencionado en el literal a. precedente.
- b. _____ (*indicar monto de valorización*) para el caso del inmueble mencionado en el literal b. precedente.

Asimismo, son de aplicación las disposiciones previstas en la Cláusula Décimo Tercera del presente Contrato.

Agregue Ud., señor Notario, las Cláusulas de Ley y curse partes al Registro de Predios de _____, 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.

San Isidro, _____ de _____ de 20__.

EL CLIENTE

EL BANCO