

CONTRATO DE PRÉSTAMO CON GARANTIA HIPOTECARIA CREDICASA

Señor Notario:

Sírvase usted extender en su registro de escrituras públicas, una en la que conste el **CONTRATO DE CREDITO CON GARANTIA HIPOTECARIA**; que celebran, de una parte, **LA CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CRÉDITO DE MAYNAS (LA CAJA)**, con **RUC N° 20103845328**, con domicilio para los efectos de este contrato en Jr. Próspero N° 791 de esta ciudad y representado por las personas cuyos datos y poderes figuran en el Anexo y de la otra parte **EL PRESTATARIO** cuyo nombre y generales de ley figuran en el Anexo; bajo los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULAS GENERALES DE CONTRATACIÓN APLICABLES A LOS CONTRATOS DE PRÉSTAMOS HIPOTECARIOS

PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO

Mediante el presente contrato y de acuerdo a la disponibilidad de recursos, **LA CAJA** otorga a solicitud de **EL PRESTATARIO** un préstamo dinerario con la finalidad exclusiva de financiar la (construcción/adquisición/ampliación/remodelación) del inmueble que se describe en el **Anexo**, el mismo que será utilizado y destinado por **EL PRESTATARIO** como casa-habitación; inmueble que es hipotecado a favor de **LA CAJA** en garantía del antes mencionado préstamo.

SEGUNDA: DE LAS CONDICIONES DEL PRESTAMO

El préstamo que se otorga y que será desembolsado a la firma de la escritura pública que esta minuta origine, luego de haberse bloqueado registralmente la partida del inmueble para la seguridad de los contratantes, se sujetará además a los términos y condiciones especiales que se especifican en el Anexo y en la hoja resumen del presente contrato y que forman parte integrante del mismo.

EL PRESTATARIO tendrá el derecho a efectuar Pagos Anticipados en forma total o parcial con la consiguiente reducción de intereses al día de la operación, deduciéndose las comisiones y gastos derivados de las cláusulas contractuales pactadas, asimismo **EL PRESTATARIO** también podrá efectuar Adelanto de Cuotas, con 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 de pagos anticipados parciales, **EL PRESTATARIO** podrá optar por reducir el monto de las cuotas o el número de las mismas en cada oportunidad, para cuyo efecto deberá firmar el formato que **LA CAJA** pondrá a su disposición, al momento de realizar dicho pago anticipado, para dejar expresa constancia de su elección y de haber sido informado del monto aplicable por el Impuesto a la Transacción Financiera (ITF). En este caso, **LA CAJA**, a solicitud del **PRESTATARIO**, procederá a emitir un nuevo Cronograma de Pagos, el mismo que le será entregado al momento de efectuar el pago anticipado parcial. Si **EL PRESTATARIO** no realiza su elección entre reducir el monto o el número de las cuotas dentro de los 15 días de realizado el pago **LA CAJA** deberá proceder a la reducción del número de cuotas, en aplicación al Artículo 22° del reglamento de Transparencia.

En caso de Adelanto de Cuotas, se considerarán los pagos menores o iguales al equivalente de dos cuotas (que incluyen aquella exigible en el período); en tal caso, **LA CAJA** procederá a aplicar el monto pagado en exceso sobre la cuota del período a las cuotas inmediatas siguientes no vencidas. Sin perjuicio de ello, el cliente podrá requerir que se le aplique como pago anticipado. En este caso para que sea considerado como pago anticipado, el pago deberá ser por encima de la cuota exigible en el periodo. **EL PRESTATARIO** tendrá el derecho a efectuar el pago anticipado de las cuotas o saldos sin pago de penalidad, ni de comisión por cancelación anticipada, ni gastos por el mismo concepto. Para tal efecto, **EL PRESTATARIO**, en caso de cancelación anticipada total, deberá pagar todos los intereses compensatorios generados a dicha fecha; así como cualquier otra obligación, tributo, comisión o gasto derivado del presente contrato por concepto distinto a la cancelación anticipada; que corresponda pagar a **EL PRESTATARIO**, deducidos a la fecha de la cancelación de acuerdo a lo informado en la Hoja Resumen.

EL PRESTATARIO podrá efectuar pagos anticipados parciales en cualquier momento y las veces que estime oportuno; dichos pagos deberán ser por importes menores al total de la obligación pero mayores a dos cuotas, para que sea considerado un pago anticipado de acuerdo a esta cláusula. Sin perjuicio de ello, el cliente podrá requerir que se le aplique como adelanto de cuota. **EL PRESTATARIO** deberá realizar el Pago Anticipado y/o Adelanto de Cuota siguiendo los procedimientos internos de **LA CAJA**, los cuales son informados en todas las oficinas de **LA CAJA**; mediante su página Web (www.cajamaynas.com.pe) y en los folletos informativos que **LA CAJA** pone a disposición de los usuarios en todas sus oficinas de atención al público.

TERCERA: DEL PAGO DEL PRESTAMO

El presente préstamo será pagado mediante cuotas, las que incluyen capital, intereses compensatorios, comisiones, gastos y tributos, de acuerdo al cronograma de pagos que forma parte de la "Hoja Resumen" emitida como anexo del contrato, que **LA CAJA** hace entrega en este acto al **PRESTATARIO**. Adicionalmente **EL PRESTATARIO** pagará los intereses moratorios, en caso de incumplimiento o demora en el pago de acuerdo a las fechas pactadas, que correspondan y los tributos que pudieran crearse, que graven el préstamo pactado en el presente contrato y que son detallados en la Hoja Resumen.

En caso de no cancelar las cuotas en el día de su vencimiento, **EL PRESTATARIO** se obliga a pagar el importe de ellas, incluidos los intereses compensatorios más los moratorios. Los intereses moratorios se generarán desde el día siguiente de la fecha de vencimiento de la obligación, hasta el día del pago total efectivo. 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, **LA CAJA** podrá, en cualquier momento, aplicar al pago de lo adeudado (obligación vencida y exigible) por capital (principal), intereses, comisiones, tributos y gastos, incluido las primas de los seguros señalados en la Hoja Resumen, cualquier fondo del **EL PRESTATARIO** existente en cuentas de cualquier naturaleza, que en moneda extranjera o nacional mantenga en **LA CAJA**; **LA CAJA** 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 PRESTATARIO** frente a **LA CAJA**, cualquiera que sea la oportunidad en que se efectúe la operación de cambio. Una vez producida la consolidación y/o compensación, **LA CAJA** comunicará a **EL PRESTATARIO** la realización de la amortización y/o cancelación de sus deudas, informando a **EL PRESTATARIO** el motivo de la ejecución y precisando los montos que fueron abonados a favor de **LA CAJA**.

El préstamo otorgado a **EL PRESTATARIO** con plazo de gracia, solicitado por éste, no pagará a **LA CAJA** el capital, los intereses compensatorios, ni los seguros, de ser el caso, durante dicho periodo de gracia. Sin embargo, los intereses compensatorios generados durante el periodo de gracia se capitalizarán, incorporándose al saldo del préstamo otorgado en las mismas condiciones financieras del préstamo, para lo cual **LAS PARTES** pactan en este acto, de conformidad con el artículo 1249° del Código Civil, la capitalización de dichos intereses compensatorios. La información correspondiente al periodo de gracia se encuentra en la Hoja Resumen.

EL PRESTATARIO podrá efectuar directamente sus pagos en las oficinas de **LA CAJA**, o en bancos, cajeros corresponsales, los mismos que se encuentran detallados en la siguiente ruta de nuestra página Web: [www.cmacmaynas.com.pe/Atención al Usuario/Oficinas de Pagos](http://www.cmacmaynas.com.pe/Atención%20al%20Usuario/Oficinas%20de%20Pagos) en los plazos, moneda y montos señalados en el cronograma.

CUARTA: DE LA MORA AUTOMATICA

Las partes acuerdan que, en caso **EL PRESTATARIO** no cumpla con pagar sus cuotas periódicas en las fechas previstas, **EL PRESTATARIO** 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 **LA CAJA**. La terminación o preclusión de los plazos del préstamo y/o resolución del contrato por causa de la mora incurrida, será comunicada a **EL PRESTATARIO** por escrito.

QUINTA: HOJA RESUMEN

Las tasas de interés compensatoria y moratoria, las comisiones, primas de seguro y gastos, se hallan establecidos en el documento adjunto al presente denominado HOJA RESUMEN, el cual forma parte integrante del presente contrato y ha sido puesto en conocimiento a **EL PRESTATARIO** y/o EL (LOS) FIADOR (ES) SOLIDARIOS (S) en forma previa, el cual es suscrito y entregado en forma simultánea a este contrato. La terminación anticipada de los servicios o resolución del contrato no dará lugar a la devolución de los conceptos por comisión, primas de seguro o gastos ya vinculados o cobrados, salvo que las operaciones o servicios no hayan sido efectivamente brindados.

SEXTA: EL (LOS) FIADOR (ES) SOLIDARIO (S)

Deja (n) constancia que constituye(n) su FIANZA SOLIDARIA por plazo indeterminado por lo que ella quedará vigente hasta que sean totalmente canceladas las obligaciones a las que sirven de garantía, renunciando expresamente al beneficio de excusión de conformidad a lo estipulado en el Artículo 1883 numeral 1 del Código Civil.

Asimismo, renuncia al plazo de requerimiento al que se refiere el artículo 1899 del Código Civil y aceptando por anticipado cualquier prórroga que se otorgue, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1901 del mismo código, especialmente respecto a las facilidades de **LA CAJA**.

Adicionalmente queda establecido que ÉL(LOS) FIADOR(ES) SOLIDARIO(S) han suscrito el pagaré incompleto descrito en la cláusula DECIMA TERCERA de este contrato en los términos y condiciones señalados en el título valor.

SETIMA: DE LA HIPOTECA

En garantía del préstamo señalado en las cláusulas anteriores, **EL PRESTATARIO** constituye a favor de **LA CAJA** Primera y

Preferente Hipoteca sobre el inmueble de su propiedad que se describe en el **Anexo** del presente contrato, hasta por el monto y con arreglo a los términos que allí se señalan, con el objeto de garantizar el pago del préstamo que se le concede en virtud del presente contrato, más sus intereses, comisiones, gastos, primas de seguros pagadas por **LA CAJA**, costas y costos que genere entablar un proceso judicial de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1107° del Código Civil.

Los datos del inmueble hipotecado y su valor de realización según tasación por perito inscrito en la REPEV de la Superintendencia de Banca y Seguros, para fines de ejecución, se encuentran establecidos en el **Anexo** de este contrato.

OCTAVA: DECLARACIONES ADICIONALES DE EL PRESTATARIO

EL PRESTATARIO declara adicionalmente a LA CAJA:

- 8.1. Que mantendrá el uso y posesión directa del inmueble que hipoteca, y durante la vigencia del presente contrato se compromete a no cederlo total ni parcialmente a terceros bajo ningún título, salvo que medie autorización escrita previa de **LA CAJA**, por cuanto las partes reconocen y declaran que dichos actos de cesión parcial o total del inmueble suponen un perjuicio de los derechos de **LA CAJA** en su condición de acreedor hipotecario.
- 8.2. Que la Primera y Preferente Hipoteca que por este acto constituye **EL PRESTATARIO** se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer al/los inmueble(s) hipotecado(s) y comprende todas las construcciones o edificaciones que pudieren existir sobre el/los inmueble(s) y en su caso el suelo, subsuelo y sobresuelo, comprendiendo además sus partes integrantes, accesorios, instalaciones y en general, todo cuanto de hecho y por derecho le(s) corresponda o se incorpore, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el artículo 1101° del Código Civil.
Igualmente comprende los frutos y rentas que pudiera producir, los mismos que podrán ser recaudados directamente por **LA CAJA**, para aplicarlos al pago de lo que se le adeudase. Asimismo, la presente hipoteca se extiende a las indemnizaciones a las que se refieren los artículos 173° y 174° de la Ley General.
- 8.3. Que sobre el inmueble hipotecado no existe gravamen de ninguna especie ni medida judicial, ni extrajudicial alguna que limite su derecho de libre disposición, quedando obligado en todo caso, al saneamiento de ley en caso de evicción. Adicionalmente, **EL PRESTATARIO** queda comprometido a recabar previamente el consentimiento de **LA CAJA**, manifestado por escrito, para celebrar cualquier acto o contrato sobre el inmueble, sea éste oneroso o gratuito, por cuanto las partes reconocen y declaran que dichos contratos sobre el inmueble suponen un perjuicio de los derechos de **LA CAJA** en su condición de acreedor hipotecario.

NOVENA: DE LOS SEGUROS

Del seguro contra todo riesgo y seguro de desgravamen

Durante la vigencia del presente contrato y en tanto **EL PRESTATARIO** mantenga impagas las obligaciones derivadas de éste, el bien inmueble otorgado en garantía hipotecaria deberá contar con una póliza de seguro contra incendio, terremoto, inundaciones, rayo, explosión, huelgas, conmociones civiles, vandalismo y terrorismo; otorgado por una Compañía de Seguros de calificación no inferior a "B" y autorizada a operar en el país por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP a satisfacción de **LA CAJA** y por una suma no menor al saldo deudor, debiendo **EL PRESTATARIO** entregar una copia de la póliza a **LA CAJA**.

Durante la vigencia del presente contrato y en tanto existan obligaciones impagas derivadas de éste, **EL PRESTATARIO** también deberá contar con una póliza de seguro de desgravamen que, en caso de fallecimiento de **EL PRESTATARIO** cubra la deuda que a esa fecha mantenga frente a **LA CAJA** en una compañía de seguros autorizada a operar en el país por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, constituyendo una condición para contratar. Para la contratación de los seguros que se detallan en la presente cláusula, **EL PRESTATARIO** podrá elegir entre: a) la contratación de los seguros ofrecidos por **LA CAJA**, facultándola para que contrate, renueve y/o mantenga vigente los seguros detallados en la presente cláusula por cuenta de **EL PRESTATARIO**; o b) seguros contratados directamente por **EL PRESTATARIO**, siempre que cumplan con las condiciones previamente informadas por **LA CAJA**. Salvo comunicación expresa y por escrito de **EL PRESTATARIO** indicando que contratará directamente el referido seguro, las partes convienen que **LA CAJA** procederá por cuenta de **EL PRESTATARIO** a contratar la póliza de seguro de desgravamen y el seguro contra todo riesgo, entregándose copia de los Certificados de Seguros correspondientes, indicando las condiciones de los seguros; cuyo único beneficiario será **LA CAJA** y lo que por tal concepto gastare será de cargo de **EL PRESTATARIO** y le será trasladado como gasto conforme a lo señalado en la Hoja Resumen.

En el caso que **EL PRESTATARIO** decidiera contratar los seguros mencionados en esta cláusula por su cuenta, dichos seguros deberán cumplir con los requisitos establecidos por **LA CAJA**, los cuales se encuentran detallados en los folletos informativos dentro de las agencias de **LA CAJA** a disposición de **EL PRESTATARIO** y en la página Web institucional www.cmacmaynas.com.pe, obligándose a endosar las pólizas a favor de **LA CAJA**. En ese sentido, el endoso y la forma de pago, previo acuerdo de las partes, podrá ser tramitado por **EL PRESTATARIO** ante la compañía de seguros que emite la póliza y entregado a **LA CAJA**, o en todo caso será tramitado por **LA CAJA** directamente.

Cuando **EL PRESTATARIO** contrate directamente los seguros, **LA CAJA** podrá pactar con éste que el pago de la prima de los seguros podrá efectuarse: (i) adicionándose al pago de las cuotas del préstamo; o (ii) debitarse de una cuenta de ahorros abierta a su nombre en **LA CAJA**; en cuyo caso deberá dejarse constancia expresa de la elección de **EL PRESTATARIO** en el formato que **LA CAJA** proporcionará para tal efecto, donde se consignará la información correspondiente de la cuenta de la cual se debitará y comunicando posteriormente **LA CAJA** la realización de dicho débito. En estos supuestos, **LA CAJA** emitirá un nuevo Cronograma de Pago, documento que le entregará a **EL PRESTATARIO**, sea a través de los estados de cuenta o mediante comunicaciones escritas al domicilio señalado por **EL PRESTATARIO**. Al respecto, **LA CAJA** se obliga a entregarle a **EL PRESTATARIO** la póliza de seguro o certificado de seguro contratado por el cliente según corresponda, a la brevedad posible, en un periodo no mayor de diez (10) días, contados a partir de la fecha en que **LA CAJA** reciba la póliza de seguro o el certificado de seguro según corresponda por parte de la compañía de seguros.

Asimismo, **LA CAJA** queda autorizada a cobrar a **EL PRESTATARIO**, una comisión por evaluación de Póliza Endosada, comisión que **EL PRESTATARIO** se obliga a pagar según se especifica en la Hoja Resumen.

Cuando el seguro sea adquirido a través de **LA CAJA**, la información respecto al nombre de la compañía de seguros, el número de la póliza y el monto de la prima se consignará en la Hoja Resumen que forma parte integrante de este contrato. Las condiciones de las pólizas cuyo único beneficiario será **LA CAJA**, con el detalle de los riesgos no cubiertos o excluidos, constan en el Certificado de Seguro que **EL PRESTATARIO** declara conocer y aceptar; en la Página Web institucional www.cmacmaynas.com.pe y, además, **EL PRESTATARIO** podrá obtener información en las oficinas de atención al Público de **LA CAJA**.

EL PRESTATARIO declara también que conoce y acepta que los seguros contratados solamente pagarán el saldo de la deuda desde el día de su fallecimiento o desde el día del siniestro acontecido, de acuerdo a los seguros contratados, siendo de cargo de sus herederos los intereses compensatorios, moratorios; 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 **LA CAJA**, a que se refiere este contrato fueren variados, modificados, o incluso suprimidos, **LA CAJA** lo comunicará al **EL PRESTATARIO** mediante aviso escrito tan pronto como tenga conocimiento, a fin de que **EL PRESTATARIO** tome debida nota de tales cambios y/o supresiones y de todas sus implicancias y consecuencias o, de ser el caso, decidir sobre la continuidad o no del seguro. En caso **EL PRESTATARIO** decida contratar otro seguro, éste deberá cumplir con los requisitos indicados por **LA CAJA**, de acuerdo a lo señalado en la presente cláusula.

DECIMA: MODIFICACIÓN DE LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO, TASA DE INTERÉS, COMISIONES Y GASTOS.

Queda expresamente convenido entre **LAS PARTES** que **LA CAJA** podrá variar las comisiones y gastos u otras condiciones contractuales distintas a las tasas de interés; o en caso de modificaciones a la normatividad aplicable que afecten los costos y/o condiciones y/o características del presente contrato; o cambios en la situación económica del país que configuren circunstancias desfavorables para **LA CAJA**; o variaciones en las condiciones cambiarias; o perturbaciones en las condiciones económicas que afecten el sistema financiero nacional o internacional; o alzas en los costos de los servicios prestados por terceros, pues es voluntad expresa de las partes preservar la correspondencia original de las prestaciones pactadas en el presente contrato.

La tasa de interés compensatoria y moratoria podrán ser modificadas por **LA CAJA**, en los siguientes casos:

1. Por novación de la obligación, conforme a las disposiciones del Código Civil.
2. De mutuo acuerdo con **EL(LOS) PRESTATARIO(S)** como resultado de una efectiva negociación entre las partes.
3. Cuando se trate de modificaciones a la tasa de interés que impliquen condiciones más favorables para **EL PRESTATARIO**, aplicándose las nuevas tasas de interés manera inmediata, no siendo exigible el envío de una comunicación previa. En este caso, **LA CAJA** difundirá las nuevas tasas de interés aplicables al contrato a través de anuncios en sus oficinas de atención al público y en la página Web institucional (www.cajamaynas.com.pe) y, a solo criterio de **LA CAJA**, a través de anuncios en medios de comunicación masivos.

LA CAJA comunicará a **EL PRESTATARIO** la modificación de las comisiones y gastos, así como su fecha de entrada en vigencia; con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días, cuando dichas modificaciones representen un incremento respecto de lo pactado, a través de los medios de comunicación directa pactados en la cláusula décima primera.

LA CAJA comunicará las modificaciones contractuales, distintas a las tasas de interés, comisiones y gastos, sólo en aquellos casos en que dichas modificaciones impliquen para **EL PRESTATARIO** la pérdida o sustitución de condiciones previamente establecidas, o que no tengan por objeto otorgar condiciones, opciones o derechos que constituyan facilidades adicionales a las previstas en este contrato. En dichos casos, las modificaciones contractuales deberán ser informadas a **EL PRESTATARIO**, conjuntamente con la indicación de la fecha a partir de la cual entrarán en vigencia, con no menos de cuarenta y cinco (45) días de anticipación.

Del mismo modo, cuando **LA CAJA** otorgue a **EL PRESTATARIO** condiciones, opciones, o derechos que constituyan facilidades adicionales a las existentes y que no impliquen la pérdida ni la sustitución de condiciones previamente establecidas, no serán considerados como modificaciones para efectos del presente contrato, éstas se aplicarán inmediatamente, comunicándose a **EL PRESTATARIO** en forma posterior, a través de los medios tales como los folletos informativos que se encuentran en las agencias de **LA CAJA** a disposición de **EL PRESTATARIO** y a través de la Pagina Web institucional (www.cajamaynas.com.pe).

DECIMA PRIMERA: MEDIOS DE COMUNICACIÓN.

Las modificaciones a las tasas de interés compensatorio, moratorio, comisiones y gastos cuando éstas supongan un perjuicio a **EL PRESTATARIO**; así como su fecha de entrada en vigencia, serán informadas a **EL PRESTATARIO**, a elección de **LA CAJA**, por cualquiera de los medios de comunicación directos que se señalan a continuación: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria de **EL PRESTATARIO**; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por **EL PRESTATARIO**; (iii) a través de los estados de cuenta; (iv) comunicaciones telefónicas a **EL PRESTATARIO**, con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días.

Las modificaciones contractuales referidas a: (i) la resolución del contrato por causal distinta al incumplimiento; (ii) la limitación o exoneración de responsabilidad por parte de **LA CAJA**; y (iii) la incorporación de servicios que no se encuentren relacionados al préstamo; deberán ser comunicados a **EL PRESTATARIO**, a elección de **LA CAJA**, por cualquiera de los medios directos señalados en el párrafo anterior, con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días.

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

Cuando las modificaciones a las tasas de interés compensatorio y moratorio, comisiones y gastos impliquen condiciones más favorables para **EL PRESTATARIO**, éstas serán comunicadas por **LA CAJA** a través de anuncios en sus oficinas de atención al público, en la página Web institucional (www.cajamaynas.com.pe) y, a solo criterio de **LA CAJA**, a través de anuncios en medios de comunicación masivos.

Cuando las modificaciones a las tasas de interés, comisiones, gastos y otras estipulaciones contractuales, modifiquen lo informado en el Cronograma de pagos, **LA CAJA** queda obligada a recalcular y remitir a **EL PRESTATARIO** un nuevo cronograma de pagos, el mismo que le será comunicado empleando cualquiera de los medios de comunicación directos conjuntamente con las modificaciones contractuales, indicando también la Tasa de Costo Efectivo Anual remanente (TCEA remanente) que corresponde al saldo remanente del préstamo. De no estar conforme con las modificaciones descritas en el párrafo anterior, **EL PRESTATARIO** tiene el derecho a resolver este contrato, para cuyo efecto deberá comunicarlo por escrito a **LA CAJA** y cancelar el íntegro de las obligaciones pendientes de pago a su cargo, dentro de los cuarenta y cinco (45) días calendario, computados a partir de la recepción de la comunicación donde se le informa de las modificaciones contractuales, en cuyo caso se dará por concluido el presente contrato, previo pago de todo lo adeudado, otorgando **LA CAJA** a **EL PRESTATARIO** cuarenta y cinco (45) días computados a partir de la recepción de la comunicación donde se le informa de las modificaciones contractuales, para que **EL PRESTATARIO** pueda cumplir con sus obligaciones. Ambas partes establecen que la negativa de **EL PRESTATARIO** respecto a la incorporación de servicios que no se encuentren directamente relacionados al producto o servicio contratado, no implicará la resolución del presente contrato.

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

1. Remitir una comunicación escrita, con cargo de recepción, notificando a **LA CAJA** su decisión de resolver el presente contrato.
2. **EL PRESTATARIO** deberá cancelar el íntegro de su obligación de forma previa a la resolución del presente contrato. Para tal efecto, **EL PRESTATARIO** deberá acercarse a cualquiera de las oficinas de atención al público de **LA CAJA**, con el objeto de gestionar la liquidación de la deuda derivada del préstamo al día en que efectuará el pago; lo que supone la reducción de los intereses y, asimismo, la deducción de las comisiones y gastos pactados, al día en que se realice el pago.
3. La cancelación del saldo impago del préstamo se realizará, a elección de **EL PRESTATARIO**, a través de las ventanillas en cualquiera de las oficinas de atención al público de **LA CAJA**; o mediante cargo que **LA CAJA** efectuará en cualquiera de las cuentas de ahorro; **EL PRESTATARIO** tenga abierta en **LA CAJA** y haya otorgado previamente, su autorización para que **LA CAJA** pueda debitar de dichas cuentas los importes necesarios para la cancelación del préstamo; siendo entendido que **LA CAJA** no asumirá responsabilidad por la diferencia de cambio que resulte de la conversión de monedas,

cuando sea el caso; destinada a la cancelación del préstamo. Posterior al débito **LA CAJA** comunicará por escrito la realización de dicho débito en un plazo máximo de quince (15) días calendarios, a la dirección consignada por **EL PRESTATARIO**.

4. El pago deberá ser efectuado en la moneda del préstamo pactado en el presente contrato. No obstante, **EL PRESTATARIO** podrá pagar en moneda distinta a la moneda del préstamo, en cuyo caso se aplicará el tipo de cambio compra o venta, según corresponda, que se encuentre vigente en **LA CAJA** en la fecha en que se efectúe el cargo respectivo.

El plazo concedido por **LA CAJA** a favor de **EL PRESTATARIO** para que pueda encontrar otros mecanismos de financiamiento, se computará desde la fecha de recepción de la comunicación donde se le informa de las modificaciones contractuales, y su otorgamiento no impedirá a **LA CAJA**, de considerarlo aplicable, a efectuar el cobro correspondiente al cargo producto de la modificación contractual, una vez cumplido el plazo del pre aviso señalado en la cláusula décima.

DECIMA SEGUNDA: APLICACIÓN DE NORMAS PRUDENCIALES

LA CAJA podrá modificar el presente contrato en aspectos distintos a las tasas de interés, comisiones o gastos sin necesidad de cursar el pre aviso a que se refiere la cláusula décima; o incluso podrá resolverlo sin comunicación previa; conforme al numeral 3 de la Circular CM-385-2011, en los siguientes casos:

- a) Cuando en cumplimiento de las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones en materia de sobreendeudamiento de deudores minoristas, y en aplicación de las políticas implementadas por **LA CAJA** para la identificación de los niveles de endeudamiento de sus deudores minoristas, detecte que por el carácter excesivo de sus deudas respecto de sus ingresos originados por obligaciones con otras entidades del Sistema Financiero, **EL PRESTATARIO** ha incurrido en riesgo de sobreendeudamiento haciendo presumir un potencial deterioro de su calidad crediticia y poniendo en riesgo el pago de las obligaciones derivadas del presente contrato.
- b) Cuando por consideraciones del perfil de actividad de **EL PRESTATARIO** se presuma que tenga actividades vinculadas al Sistema de Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.
- c) En los casos de falta de transparencia de **EL PRESTATARIO**, cuando se compruebe, como resultado de la evaluación realizada a la información proporcionada por **EL PRESTATARIO**, que dicha información es inexacta, incompleta, falsa o inconsistente con la información previamente declarada o entregada por **EL PRESTATARIO**, sin perjuicio de la responsabilidad penal que pueda haber de conformidad con la normatividad aplicable.

En caso que **LA CAJA** decidiera modificar las condiciones contractuales o resolver el presente contrato por las causales indicadas en esta cláusula, deberá comunicarlo a **EL PRESTATARIO** dentro de los siete (7) días calendario posteriores a dicha modificación o resolución, empleando cualquiera de los siguientes medios: (i) comunicaciones al correo electrónico señalado por **EL PRESTATARIO**; (ii) comunicaciones telefónicas a **EL PRESTATARIO**; (iii) comunicaciones escritas al domicilio de **EL PRESTATARIO**. **LA CAJA** deberá sustentar la(s) causal(es) que justifican las modificaciones contractuales o la resolución del contrato, conforme a lo indicado en esta cláusula.

DECIMA TERCERA: PAGARE.

Como respaldo a la devolución del mutuo concedido, y sin que ello implique una novación de la (s) obligación (es) original (es), **EL PRESTATARIO** y **ÉL(LOS) FIADOR(ES) SOLIDARIO(S)**, en esta misma fecha emiten un **PAGARÉ** incompleto en concordancia con lo dispuesto por el artículo 10º de la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores, y en la circular SBS N° G-0090-2001, el cual se regulará con las cláusulas establecidas en este contrato y con las condiciones contenidas en el mismo Pagaré; queda establecido que, si el pagaré sufre deterioro, pérdida o destrucción, el presente contrato mantiene su íntegra validez. Es voluntad de las partes que dicho Título Valor sirva de instrumento para las gestiones de cobranzas a que hubiera lugar, todo ello sin perjuicio del derecho de **LA CAJA** de reclamar el incumplimiento de la obligación causal. **EL PRESTATARIO** y **ÉL(LOS) FIADOR(ES) SOLIDARIO(S)** autorizando expresa e irrevocablemente a **LA CAJA** para que en caso de producirse la falta de pago y/o incumplimiento de cualquiera de sus obligaciones, pueda **LA CAJA** completarlo consignando como fecha de emisión aquella en la cual **LA CAJA** haya desembolsado a **EL PRESTATARIO** el préstamo mencionado en la cláusula primera y como fecha de vencimiento aquella en la que se completa el título valor. Asimismo, **LA CAJA** consignará en el pagaré, como importe de la obligación, un monto igual a la suma del capital adeudado más los intereses compensatorios, intereses moratorios, comisiones, gastos, tributos, costo de los seguros de ser el caso, devengados hasta la fecha en que se complete el título valor, conforme a lo indicado en la Hoja Resumen que como Anexo forma parte integrante del presente contrato.

Queda entendido, que lo señalado en el párrafo precedente facultará a **LA CAJA** a procurarse al cobro de los saldos deudores impagos, iniciando las acciones de ejecución correspondientes conforme a las normas adjetivas correspondientes. En ese

sentido, **LA CAJA** declara haber recibido el citado pagaré, de conformidad con lo establecido por la Circular SBS Nro. G-0090-2001 del 16 de enero del 2001, cuyo contenido **EL PRESTATARIO** declara conocer, en especial de los mecanismos de protección que la ley de la materia ha establecido a su favor y, en general sobre los mecanismos que la ley permite para la emisión y aceptación de títulos valores incompletos. Asimismo, **EL PRESTATARIO** declara haber recibido una copia del mencionado Título Valor, renunciando de manera expresa a la facultad de incluir cláusula que limite la circulación del Pagaré materia del presente contrato, autorizando su libre circulación sin limitación alguna. **EL PRESTATARIO** declara que han sido también informados de las disposiciones del artículo 10º de la Ley de Títulos Valores y de las disposiciones complementarias de la Superintendencia de Banca y Seguros sobre el llenado de títulos valores incompletos.

DECIMA CUARTA: INFORMACIÓN COMERCIAL.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2.1 de la Circular CM-0371-2010 respecto a la Información mínima requerida para el otorgamiento, seguimiento, control, evaluación y clasificación de créditos, emitida por la Superintendencia de Banca y Seguros, **EL PRESTATARIO** se obligan a remitir la información comercial actualizada cada vez que sea requerido por **LA CAJA** cuyo cumplimiento deberá ejecutarse a un plazo no mayor de quince (15) días a partir de la fecha de recepción del requerimiento.

DECIMA QUINTA: DEL TÉRMINO DEL CONTRATO

LA CAJA podrá dar por terminado el presente contrato de préstamo, sin asumir por ello ninguna responsabilidad, dando por vencidos todos los plazos estipulados en el presente contrato y exigir el pago inmediato del íntegro de las cuotas y demás obligaciones pendientes de pago y proceder a la ejecución de la garantía hipotecaria y/u otras descritas en las condiciones particulares que constan en el **Anexo** de este contrato, para ello se comunicará previamente a **EL PRESTATARIO** en los supuestos que se detallan a continuación:

- 15.1. Si cualesquiera de las declaraciones de **EL PRESTATARIO**, contempladas en los numerales 8.1, 8.2, y 8.3. de este contrato resultaren falsas o incompletas;
- 15.2. Si incumpliera alguno de los compromisos asumidos en los numerales 8.1. y 8.3 de este contrato;
- 15.3. Si a los sesenta (60) días calendarios de otorgada esta escritura, no se hubiere formalizado la inscripción registral de la hipoteca, por causas imputables a **EL PRESTATARIO**;
- 15.4. Si dejara de pagar dos o más cuotas o armadas del préstamo según el cronograma de pagos acordado, sea en forma alternada o consecutiva o si incumpla cualquiera de sus obligaciones con **LA CAJA**, en especial las de pago, proveniente de este u otros contratos;
- 15.5. Si el valor de los bienes hipotecados, según tasación que **LA CAJA**, por cuenta y costo de **EL PRESTATARIO**, mande practicar disminuyera por cualquier causa atribuible a **EL PRESTATARIO** a un monto inferior en más del 10% del valor de sus obligaciones por vencer, salvo que mejore o amplíe la garantía a estera satisfacción de **LA CAJA**, o que reduzca su obligación u obligaciones en la proporción y dentro del plazo que **LA CAJA** le señale;
- 15.6. Si a la fecha de la celebración de este contrato, resultara que **EL PRESTATARIO** 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 puede dejar sin efecto en cualquier momento el seguro de desgravamen hipotecario contratado con la aseguradora;
- 15.7. Si el inmueble hipotecario fuera vendido, alquilado o de alguna forma dispuesto onerosa o gratuitamente, sin la previa autorización expresa de **LA CAJA**; dado que estos actos implican un perjuicio a los derechos **LA CAJA** como acreedor hipotecario.
- 15.8. Si el inmueble hipotecado resultara afectado con otros gravámenes a favor de terceros acreedores, perjudicándose de esta manera los derechos de **LA CAJA** como acreedor hipotecario.
- 15.9. Si **EL PRESTATARIO** es declarado insolvente o en quiebra.

De conformidad con el artículo 1430º del Código Civil, la resolución del contrato de préstamo operará de pleno derecho, siendo suficiente que **LA CAJA** notifique previamente a **EL PRESTATARIO** de su decisión por escrito, sin ninguna otra formalidad adicional; manteniéndose subsistente la hipoteca en garantía de la obligación de pago inmediato de cargo de **EL PRESTATARIO**; procediendo sin más trámites **LA CAJA** a cobrar su acreencia, conformada por el saldo impago del préstamo más los intereses compensatorios y moratorios, comisiones y otros que se hubieran devengado detallados en la Hoja Resumen, suma total liquidada que **EL PRESTATARIO** se obliga a para inmediatamente; ejecutándose en caso contrario las garantías que correspondan y, en especial, la hipoteca que por este acto se constituye en la forma prevista por el Código Procesal Civil.

Se deja expresa constancia que la resolución del contrato de préstamo por incumplimiento de las obligaciones que **EL PRESTATARIO** asume, no conlleva la extinción de la hipoteca que se constituye ni de ninguna otra garantía que respalde el préstamo; pues en todo caso de resolución o de terminación del contrato de préstamo dichas garantías se mantendrán

plenamente vigentes, encontrándose precisamente en tales casos **LA CAJA** facultado a ejecutar el/los inmueble(s) grabados y/o otras garantías constituidas en su favor, para aplicar el producto de dichas ejecuciones al pago de sus acreencia.

DECIMA SEXTA: VALORIZACIÓN PARA EFECTOS DE EJECUCIÓN DE LA GARANTÍA

Para el caso de ejecución del inmueble hipotecario por este acto, ambas partes han convenido en valorizar el inmueble hipotecario en la suma señalada en el **Anexo** del presente contrato; acordándose que este valor aprobado de común acuerdo no requerirá ser actualizado ni hacerse nueva tasación del inmueble para los fines de su ejecución, salvo que **LA CAJA** 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. **LA CAJA** queda además facultada para disponer tasaciones periódicas (cada 02 años) del bien hipotecado durante la vigencia de este contrato, siendo de carga de **EL PRESTATARIO** el costo de las mismas; así como éste asume la obligación de facilitar el libre acceso al inmueble de los tasadores que designe **LA CAJA**.

En caso **LA CAJA** requiera la renovación de la tasación del bien hipotecado **LOS PRESTATARIOS/GARANTES** se obligan a remitir la tasación actualizada (perito tasador inscrito en el REPEV y autorizado por la SBS) que debe ejecutarse en un plazo no mayor de 3 días a partir de la fecha de recepción del requerimiento. En caso que **LOS PRESTATARIOS/GARANTES** no cumplieran con lo requerido, **LA CAJA** queda autorizada a contratar por cuenta, costo y riesgo de **LOS PRESTATARIOS/GARANTES** a un perito tasador autorizado por **LA CAJA** para la actualización de la tasación, costo que será cargado en la cuota de vencimiento más próxima, del calendario de pagos pactado o del crédito vencido.

DECIMA SÉTIMA: DE LA CESIÓN DE DERECHO DE LA CAJA

EL PRESTATARIO reconoce y acepta que **LA CAJA** podrá ceder sus derechos derivados del presente contrato, ya sea mediante una cesión de derechos o mediante la constitución de patrimonio autónomo para efectos de su titulación 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 PRESTATARIO** 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 **LA CAJA** en respaldo de sus obligaciones, siendo para ello suficiente que **LA CAJA** le comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos comunicación que se realizará conforme a lo dispuesto por el Código Civil.

DECIMA 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, detallados en la Hoja Resumen, será de cargo exclusivo y/o trasladado a **EL PRESTATARIO**, 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 **LA CAJA**, son de cargo y cuentan exclusiva de **EL PRESTATARIO**. En caso de crearse nuevos tributos que afecten o graven directa o indirectamente al crédito concedido, **LA CAJA** para efectuar el cobro respectivo previamente informará a **EL PRESTATARIO**, a fin de proceder conforme a lo señalado en la presente Cláusula.

DECIMA NOVENA: INTERVENCION DEL CONYUGE

De conformidad con los artículos 292° y 315° del Código Civil, intervienen en este contrato el cónyuge de **EL PRESTATARIO** 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: REMISION DE INFORMACION ADICIONAL

EL PRESTATARIO podrá solicitar a **LA CAJA** la remisión de información relacionada a los pagos efectuados y aquellos que se encuentran pendientes conforme al cronograma de pagos. Dicha información podrá ser enviada o no, a elección de **EL PRESTATARIO**, por medios físicos o electrónicos. Dicha información deberá ser remitida por **LA CAJA** en un plazo máximo de treinta (30) días posteriores al cierre del mes en el que la información es requerida y podrá ser remitida mensualmente si así lo solicita **EL PRESTATARIO**. Los gastos por concepto de emisión y envío de información por pagos efectuados y aquellos que se encuentran pendientes conforme al cronograma de pagos, serán aplicados y cobrados cuando **EL PRESTATARIO** haya elegido que la entrega de información sea remitida al domicilio pactado a través de medios físicos no cobrándose suma alguna cuando sea enviado por medios electrónicos. **LA CAJA** facilitará a **EL PRESTATARIO** la elección del envío por medios físicos o electrónicos, el cual constará en un soporte que acredite dicha elección.

Lugar y fecha: de de

DATOS DEL PRESTATARIO:

Nombres y Apellidos:

DOI N°:

Nombre del Representante o Apoderado:

DOI N°:

Dirección:

Firma:

Nombres y Apellidos:

DOI N°:

Nombre del Representante o Apoderado:

DOI N°:

Dirección:

Firma:

DATOS DEL FIADOR SOLIDARIO:

Nombres y Apellidos:

DOI N°:

Nombre del Representante o Apoderado:

DOI N°:

Dirección:

Firma:

Nombres y Apellidos:

DOI N°:

Nombre del Representante o Apoderado:

DOI N°:

Dirección:

Firma:

Nombres y Apellidos:

DOI N°:

Nombre del Representante o Apoderado:

DOI N°:

Dirección:

Firma:



Nombres y Apellidos:
DOI N°:
Nombre del Representante o Apoderado:
DOI N°:
Dirección:

Firma:

POR LA CAJA

POR LA CAJA

CHIP.CC/01.2015

Aprobado mediante Resolución SBS N° 1492-2015