

**CONTRATO DE MUTUO CON GARANTÍA HIPOTECARIA**

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el CONTRATO DE MUTUO CON GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran de una parte, FINANCIERA QAPAQ S.A. con Registro Único de Contribuyente No. 20521308321 (en adelante, LA FINANCIERA), cuyo domicilio y representantes se describen en el Anexo 1 del presente contrato; y, de la otra parte, el CLIENTE, cuyos datos se consignan en el Anexo 1 de este contrato (en adelante, Contrato), en los términos y condiciones siguientes:

**I.- OBJETO DEL CONTRATO****PRIMERA: OBJETO**

1.1. El CLIENTE ha solicitado a LA FINANCIERA el otorgamiento de un mutuo dinerario (en adelante, Préstamo Hipotecario) a través de la suscripción de la Solicitud de Crédito y de la Hoja Resumen. LA FINANCIERA ha evaluado dicha solicitud y acuerda conceder al CLIENTE –previa evaluación y calificación crediticia- el Préstamo Hipotecario solicitado por éste, por el importe y en las condiciones detalladas en el Anexo 2 y la Hoja Resumen, con la finalidad exclusiva de que el importe del mismo sea destinado por el CLIENTE para la adquisición del inmueble descrito en el Anexo 2 (en adelante, Inmueble) mediante la suscripción de un contrato de compraventa (en adelante, Contrato de Compraventa) descrito en el Anexo 2 a celebrar, o celebrado, con el Vendedor a quien se identifica en el Anexo 1 del presente Contrato (en adelante, Vendedor). El importe del Préstamo Hipotecario consignado en el Anexo 2 y en la Hoja Resumen incluye los gastos de cargo que correspondan al CLIENTE, cuyo financiamiento ha solicitado a LA FINANCIERA.

1.2. La Solicitud de Crédito y la Hoja Resumen forman parte del presente documento, los cuales el CLIENTE declara haber conocido y aceptado.

**II.- DEL PRESTAMO****SEGUNDA: IMPORTE, MONEDA Y FINALIDAD DEL PRÉSTAMO**

2.1. El importe y moneda del Préstamo Hipotecario que LA FINANCIERA concede al CLIENTE, así como las tasas de interés compensatorio y moratorio, comisiones y gastos aplicables al Préstamo Hipotecario constan en el Anexo 2 del presente Contrato.

2.2. Cuando el Préstamo Hipotecario sea solicitado por EL CLIENTE en una moneda distinta a la moneda del precio pactado en el Contrato de Compraventa, LA FINANCIERA realizara las operaciones de cambio de moneda necesarias al tipo de cambio vigente en LA FINANCIERA el día en que se realice la respectiva operación LA FINANCIERA a efectos de cancelar el precio pactado en el Contrato de Compraventa. Si luego de realizado el pago del precio pactado en el Contrato de Compraventa existe un saldo a favor del CLIENTE, éste y LA FINANCIERA acuerdan aplicar dicho saldo como un pago anticipado parcial, conforme a lo indicado en la cláusula 4.5. Por el contrario, de no ser suficiente la cantidad desembolsada para cancelar el precio pactado en el Contrato de Compraventa, el CLIENTE asumirá directamente el pago de la diferencia.

**TERCERA: DESEMBOLSO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

3.1. Por el presente instrumento el CLIENTE instruye a LA FINANCIERA a realizar el desembolso del Préstamo Hipotecario por algunas modalidades previstas en el numeral 3.2 según lo solicitado por EL CLIENTE, cumplidas a satisfacción de LA FINANCIERA las condiciones que se establezcan en el presente Contrato. LA FINANCIERA se reserva el derecho de suspender o cancelar el desembolso del Préstamo Hipotecario ante hechos materialmente adversos, como consecuencia de: (i) por algún motivo, variaran de

modo adverso las condiciones del mercado financiero y/o las condiciones políticas, económicas y/o legales locales y/o la situación financiera del CLIENTE y/o en general las circunstancias bajo las cuales fue aprobado el Préstamo Hipotecario; (ii) LA FINANCIERA toma conocimiento que el CLIENTE está siendo investigado por lavado de activos, actos de corrupción, delitos precedentes y/o financiamiento del terrorismo por las autoridades competentes en el Perú o en el extranjero o si son vinculados con personas naturales o jurídicas sujetas a investigación o procesos judiciales relacionados con los hechos antes mencionados; (iii) si el CLIENTE se encuentra en las listas o registros de sanciones locales o internacionales (sanciones UID, UN, OSFAC, OSFI, entre otras); bastando para formalizar dicha suspensión o cancelación una comunicación escrita remitida al CLIENTE; o, (iv) si se detecta la falsedad o inexactitud en la información contenida en los documentos presentados por el CLIENTE para efectos del otorgamiento del Préstamo Hipotecario o en las declaraciones efectuadas por el CLIENTE en el presente Contrato o efectuadas por el CLIENTE a LA FINANCIERA durante la vigencia del Préstamo Hipotecario. El ejercicio de este derecho por parte de LA FINANCIERA no generará a favor del CLIENTE derecho de reclamar para sí el pago de suma alguna por ningún concepto ni la aplicación de penalidad en contra de LA FINANCIERA.

3.2. A petición del CLIENTE, LA FINANCIERA podrá desembolsar el Préstamo mediante cheque de gerencia no negociable o abono en cuenta conforme al artículo 5 de la Ley No. 28194 (Ley para la lucha contra la evasión y para la formalización de la economía), emitido a la orden de la persona señalada en el ANEXO 2, conformado por el vendedor o promotor inmobiliario, cuya copia usted señor Notario se servirá insertar en la escritura pública que se origine de la formalización de este Contrato.

#### **CUARTA: PAGO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

4.1. El Préstamo Hipotecario deberá ser pagado por el CLIENTE a LA FINANCIERA en la misma moneda en la que le fue otorgado y que consta del Anexo 2, mediante cuotas periódicas en el plazo estipulado en el referido Anexo 2. La oportunidad de pago e importe de las cuotas periódicas se establecen en el Anexo 2 del presente Contrato y en el cronograma de pagos de la Hoja Resumen (en adelante, Cronograma de Pagos).

4.2. Las cuotas del Préstamo Hipotecario indicadas en el Anexo 2 y en el Cronograma de Pagos, incluyen el importe correspondiente a la amortización del capital e intereses y, de corresponder el importe de las comisiones, gastos, tributos y demás tarifas pactadas entre el CLIENTE y LA FINANCIERA incluyendo el costo del pago de las primas de los seguros de desgravamen y sobre el Inmueble.

4.3. LA FINANCIERA podrá conceder al CLIENTE períodos de gracia. El periodo de gracia se consigna en el Anexo 2.

4.4. El CLIENTE puede efectuar pago anticipado parcial o total del Préstamo Hipotecario sin pago de penalidad alguna.

4.5. Cuando el CLIENTE efectúe pagos por encima de la cuota exigible en el periodo correspondiente, estos podrán calificarse como pagos anticipados o adelanto de cuotas.

En caso de pagos anticipados (mayores a dos cuotas, incluida la exigible en el periodo) los intereses se reducirán proporcionalmente al día de pago y se reducirán las comisiones y los gastos que pudieran corresponder a la fecha de pago. En relación al pago anticipado parcial de la deuda El CLIENTE deberá optar entre reducir el monto o el número de las cuotas del Préstamo Hipotecario y deberá dejar constancia de su elección en el formato que LA FINANCIERA ponga a su disposición. Cuando el pago anticipado se efectúe a través de tercero, el CLIENTE deberá comunicar a través de instrucción efectuada por escrito su voluntad de reducir el monto de la cuota o reducir el plazo del Préstamo Hipotecario. En caso de que no se cuente con instrucción del CLIENTE y dentro de los 15 días calendario de realizado el pago, LA FINANCIERA procederá a reducir el número de cuotas del Préstamo Hipotecario. En caso de que el CLIENTE solicita el Cronograma de Pagos modificado, LA FINANCIERA deberá remitirlo en un plazo no mayor a 7 días calendario contados desde la solicitud.

Asimismo, el CLIENTE a través del formato Pago Anticipado y Adelanto de Cuotas, donde conste previamente su decisión, puede efectuar adelanto de cuotas (menores o iguales al equivalente de dos cuotas, incluida la exigible en el periodo), el cual se aplicará a la cuota exigible completa y lo restante como pago a cuenta de la cuota próxima a vencer; sin que se produzca reducción de intereses, comisiones y gastos.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, el CLIENTE podrá solicitar, antes o al momento de efectuarse el pago, aplicar su pago por encima de la cuota exigible en el periodo, ya sea como pago parcial anticipado o como adelanto de cuotas.

## **QUINTA: TASAS DE INTERÉS, COMISIONES, GASTOS, PRIMAS DE SEGUROS**

5.1. El importe de las obligaciones adeudadas por el CLIENTE en virtud del Préstamo Hipotecario, devengará diariamente el interés compensatorio a la tasa efectiva anual (TEA), la tasa de costo efectivo anual (TCEA), y de corresponder al interés moratorio, comisiones y gastos aplicables al presente préstamo acordada entre el CLIENTE y LA FINANCIERA, la misma que se encuentra detallada en el Anexo 2 y la Hoja Resumen que, firmadas por el CLIENTE en señal de aceptación, forman parte del presente Contrato, y se devengará a partir de la fecha de desembolso del Préstamo Hipotecario.

5.2. En caso el CLIENTE no pague en la fecha convenida una o más cuotas del Préstamo Hipotecario, LA FINANCIERA podrá aplicar a los importes no cancelados oportunamente, adicionalmente al interés compensatorio, el interés moratorio acordado entre el CLIENTE y LA FINANCIERA, la misma que se encuentra detallada en el Anexo 2 y la Hoja Resumen que, firmadas por el CLIENTE en señal de aceptación, forman parte del presente Contrato.

5.3. Las tasas de interés, comisiones, gastos, primas de seguro y tributos aplicables al presente Préstamo Hipotecario, han sido previamente informadas al CLIENTE y constan en el Anexo 2 y la Hoja Resumen.

5.4. En caso el CLIENTE no cumpla con pagar sus cuotas periódicas en las fechas previstas en el Cronograma de Pagos, 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 LA FINANCIERA y, por tanto, las sumas no pagadas devengarán además de los intereses compensatorios, intereses moratorios. La terminación o preclusión de los plazos del Préstamo Hipotecario y/o resolución del Contrato por causa de la mora incurrida, será comunicada de manera previa al CLIENTE por escrito, de conformidad con el literal c) del artículo 50 del Código de Protección y Defensa del Consumidor, Ley N° 29571.

## **SEXTA: MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES CONTRACTUALES**

6.1. El CLIENTE autoriza que, salvo las tasas de interés indicadas en el Anexo 2 y la Hoja Resumen, todas las condiciones, comisiones y gastos indicados en el Anexo 2 y la Hoja Resumen podrán ser modificados unilateralmente por LA FINANCIERA, de acuerdo con lo dispuesto por la normativa vigente, mediante una comunicación al CLIENTE con una anticipación de cuarenta y cinco (45) días calendario. Si estas modificaciones tienen un impacto en el Cronograma de Pagos, éste se actualizará y LA FINANCIERA lo remitirá al CLIENTE, reemplazando al anterior.

Entre otros supuestos y sin que se pueda considerar esta lista como limitativa, las modificaciones a que se refiere el párrafo anterior podrán ser efectuadas por LA FINANCIERA –a su solo criterio- como consecuencia de un efecto adverso, a consecuencia de (i) cambios en las condiciones de la economía nacional o internacional; (ii) cambios en el funcionamiento o tendencias de los mercados o la competencia; (iii) cambios en las políticas de gobierno o de Estado que afecten las condiciones del mercado; (iv) se modifique el régimen tributario, legal y político vigente de forma tal que ello genere un efecto adverso o costo adicional a LA FINANCIERA con relación a las operaciones de préstamo hipotecario que éste efectúa; (v) modificación de las características, definición, rentabilidad o condiciones de los productos por LA FINANCIERA; (vi)

inflación o deflación; devaluación o revaluación de la moneda; (vii) campañas promocionales; (viii) cambios en el resultado de la evaluación crediticia del CLIENTE o de su empleador, de ser el caso; (ix) encarecimiento de los servicios prestados por terceros cuyos costos son trasladados al CLIENTE o de los costos de prestación de los productos y servicios ofrecidos por LA FINANCIERA; (x) crisis financiera; (xi) hechos ajenos a la voluntad de las partes; conmoción social; desastres naturales; terrorismo; guerra; caso fortuito o fuerza mayor; o, (xii) ocurra un incremento (a) en el costo total efectivo de las operaciones activas en la moneda del financiamiento, o (b) para la obtención de préstamos por parte de las entidades del sistema financiero nacional o extranjero.

De no estar conforme con tales modificaciones, el CLIENTE podrá resolver el Contrato, debiendo para ello: (i) manifestar su disconformidad por escrito, (ii) resolver expresamente el Contrato, y (iii) proceder al pago de todo saldo deudor u obligación que mantuviera pendiente frente a LA FINANCIERA. Para esta última consideración contará con un plazo no menor a 45 días contado a partir de la recepción de su comunicación, de conformidad al Art. 39.4 del RGCM. Si las modificaciones estuvieren asociadas a la incorporación de servicios que no se encuentren directamente relacionados al Préstamo Hipotecario y que, por ende, no constituyan una condición para contratar, la negativa del CLIENTE no implicará una resolución del Contrato. El silencio del CLIENTE constituye aceptación expresa de las modificaciones informadas por LA FINANCIERA.

Sin perjuicio a lo indicado anteriormente, solo podrá modificarse la tasa de interés pactada en este Contrato en los siguientes casos: (i) por la novación de la obligación, conforme a lo dispuesto en el Código Civil; (ii) cuando exista efectiva negociación entre el CLIENTE y LA FINANCIERA, en cada oportunidad en la que se pretenda efectuar dicha modificación; (iii) cuando el BCRP autorice al sistema financiero en general por circunstancias extraordinarias e imprevisibles que pongan en riesgo el propio sistema, de conformidad con lo señalado en el artículo 6 de la Ley Complementaria a la Ley de Protección al Consumidor en Materia de Servicios Financieros; (iv) cuando impliquen condiciones más favorables para los clientes las que se aplican de manera inmediata. En este caso no es exigible el envío de una comunicación previa; sin perjuicio de ello, las empresas deben informar de las nuevas condiciones a través de los mecanismos que para tal efecto pacte con los clientes.

6.2. El CLIENTE reconoce que los cambios que se introduzcan al Contrato por LA FINANCIERA le serán oponibles una vez que le hayan sido comunicados de conformidad con lo señalado a continuación:

Para comunicar las modificaciones referidas (i) a las comisiones, gastos y cronograma de pagos que generen mayores costos al CLIENTE; (ii) a la resolución del Contrato por razón distinta al incumplimiento; (iii) a la limitación o exoneración de responsabilidad de LA FINANCIERA; y/o (iv) a la incorporación de servicios que no se encuentren directamente relacionados con el Préstamo Hipotecario, LA FINANCIERA usará medios de comunicación directa, tales como (a) mensajes en los estados de cuenta; (b) comunicaciones al domicilio del CLIENTE; (c) correos electrónicos; (d) llamadas telefónicas; (e) mensajes de texto (SMS), o (f) mensajería instantánea.

Para comunicar modificaciones distintas a las señaladas en el párrafo anterior, campañas comerciales y cualquier otra información relacionada con las operaciones que el CLIENTE tenga con LA FINANCIERA, así como modificaciones que sean beneficiosas para el CLIENTE, LA FINANCIERA podrá utilizar medios de comunicación tales como avisos en (i) cualquiera de sus oficinas, (ii) su página web, (iii) notas de cargo, de abono o vouchers de operaciones, en tanto el CLIENTE realice operaciones y LA FINANCIERA le envíe o entregue dichas comunicaciones; (iv) las redes sociales, o (v) cualquier diario, periódico o revista de circulación nacional.

6.3. Cualquier modificación al Cronograma de Pagos a que se refiere el segundo párrafo del numeral 4.5 del presente Contrato, se efectuará de conformidad con las formalidades y medios directos establecidos en el segundo párrafo del numeral 6.2 anterior.

6.4. Con excepción de las modificaciones señaladas en los numerales 6.1., 6.2. y 6.3. anteriores, cualquier otra modificación a los términos del presente Contrato podrá requerir, de ser el caso, su formalización a través de la suscripción de Escritura Pública suscrita por el CLIENTE y LA FINANCIERA.

### III.- DE LA GARANTIA HIPOTECARIA

#### SÉTIMA: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

7.1. A fin de garantizar el cumplimiento en el pago de todas las obligaciones del CLIENTE que deriven del Contrato y/o del Préstamo Hipotecario, su capital, intereses, comisiones, gastos tributos, indemnizaciones a que hubiere lugar para el cobro de la deuda del CLIENTE, sin reserva ni limitación alguna y por el tiempo en que éstas subsistan (en adelante, Obligaciones Garantizadas), el CLIENTE constituye a favor de LA FINANCIERA primera y preferente garantía hipotecaria sobre el Inmueble, por un plazo indefinido y hasta que el CLIENTE haya cumplido con cancelar las Obligaciones Garantizadas, a satisfacción de LA FINANCIERA (en adelante, Hipoteca), hasta por la suma indicada en el Anexo 2 como "Monto del Gravamen" (en adelante, Monto del Gravamen).

Para efectos de la inscripción de la Hipoteca en el Registro de Propiedad Inmueble correspondiente, las partes otorgan al Inmueble el valor referencial indicado en el Anexo 2 como "Valorización del Inmueble".

7.2. El CLIENTE declara y acepta expresamente que la Hipoteca se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer al Inmueble y comprende todas las construcciones o edificaciones que pudieran existir sobre el mismo, o bienes que pudieran en el futuro edificarse sobre el Inmueble, comprendiendo además sus partes integrantes, accesorios, instalaciones y en general, todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el artículo 1101 del Código Civil. Quedan asimismo afectadas en favor de LA FINANCIERA las mejoras que pudieran introducirse en el Inmueble y los frutos y rentas que éstos produzcan, los mismos que en caso de incumplimiento de las obligaciones del CLIENTE podrán ser recaudados directamente por LA FINANCIERA, para aplicarlos al pago de lo que se le adeudase. El CLIENTE se obliga a conservar en buen estado el Inmueble y a no efectuar modificaciones que perjudiquen el mismo, dando aviso por escrito a LA FINANCIERA de los deterioros que sufra y de cualquier hecho que perturbe su dominio o posesión.

7.3. En caso el Inmueble sea bien futuro de acuerdo con lo descrito en el Anexo 2, la Hipoteca se encuentra sujeta a la condición que el Inmueble llegue a existir. Se entenderá que el Inmueble existe cuando se encuentre debidamente inscrito en los Registros Públicos correspondientes.

7.4. A requerimiento de LA FINANCIERA, el CLIENTE se obliga a suscribir la Escritura Pública que la origine la presente minuta; suscribir los documentos públicos o privados, declaraciones, modificaciones; hacer entrega de documentos a LA FINANCIERA, subsanar las observaciones registrales; cancelar los gastos notariales y registrales y llevar a cabo cualquier otro acto necesario para lograr la inscripción de la Hipoteca en el Registro Público respectivo. El CLIENTE procurará obtener la colaboración y participación del Vendedor para efectos de lo señalado en el presente numeral.

#### OCTAVA: VALORIZACIÓN

8.1. Para el caso de ejecución judicial de la Garantía Hipotecaria y posterior remate del Inmueble, el Inmueble se valoriza en la suma que se indica en el Anexo 2 (en adelante, Valor de Tasación), correspondiendo dicho valor, al Valor Comercial de la valuación efectuada por perito tasador inscrito en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) designado por LA FINANCIERA.

8.2. En caso el Préstamo Hipotecario hubiese sido concedido para adquisición de Inmuebles calificados como bien futuro, el CLIENTE se obliga frente a LA FINANCIERA a realizar una segunda tasación del Inmueble, la misma que será realizada por los peritos tasadores que designe LA FINANCIERA una vez concluida la edificación del Inmueble. Dicha tasación tendrá el propósito de actualizar la valorización del Inmueble, con las modificaciones introducidas en él. Serán de cargo del CLIENTE el costo de dicha gestión, asumiendo la obligación de facilitar el libre acceso al Inmueble de los tasadores que designe LA FINANCIERA.

8.3. Las dos terceras partes de la valorización efectuada en virtud de los numerales anteriores, servirá como base para los efectos de la ejecución judicial de la Hipoteca.

8.4. En caso (i) LA FINANCIERA tenga indicios razonables para suponer que el Inmueble se ha depreciado o deteriorado a un punto tal que se encuentre en peligro la recuperación del Préstamo Hipotecario; o, (ii) se hubiese devaluado la moneda en la cual se ha otorgado el Préstamo Hipotecario de tal manera que el Valor de Tasación no represente el valor del Inmueble; o, (iii) cuando así lo determine LA FINANCIERA de acuerdo a sus políticas corporativas o de riesgos o las disposiciones de los órganos reguladores o una autoridad competente, las partes acuerdan que el Valor de Tasación podrá ser actualizado mediante una (1) o más tasaciones posteriores efectuadas por perito tasador inscrito en el REPEV de la SBS, cuyo costo será asumido íntegramente por el CLIENTE. El CLIENTE asume la obligación de facilitar el libre acceso al Inmueble al tasador que designe LA FINANCIERA.

## **NOVENA: DECLARACIONES DEL CLIENTE**

El CLIENTE declara al momento de la firma del presente Contrato que:

- i. LA FINANCIERA ha cumplido con proporcionarle, previamente a la suscripción del Contrato, toda la información necesaria sobre las características, términos y condiciones del Préstamo Hipotecario, la misma que le ha permitido tomar una decisión adecuadamente informada respecto del Préstamo Hipotecario;
- ii. La información proporcionada por el CLIENTE en la Solicitud de Crédito y en el Contrato es veraz en su totalidad, obligándose a mantenerla actualizada;
- iii. Conoce y ha prestado su consentimiento sobre las comisiones, gastos aplicables al Préstamo Hipotecario que se detallan en la Hoja Resumen;
- iv. Autoriza en forma expresa a LA FINANCIERA a realizar, de considerarlo éste necesario, directamente o a través de terceros, la gestión de cobranza en su domicilio y/o en su centro de trabajo, sea ésta por vía telefónica o escrita de conformidad y bajo los límites establecidos por la ley N° 27598;
- v. Autoriza en forma expresa a LA FINANCIERA para que éste, al momento de la suscripción del contrato de Préstamo Hipotecario, remita de manera física o electrónica la Hoja Resumen, según lo indique el CLIENTE;
- vi. Se obliga a suscribir dentro de un plazo máximo de cinco (5) días hábiles contados desde el día siguiente de la fecha de la firma del presente Contrato, la escritura pública que genere la presente minuta, así como cualquier otro documento, minutas o escrituras públicas que sean necesarios para lograr la inscripción de la Hipoteca en primer rango en el Registro de Predios. De lo contrario, LA FINANCIERA quedará facultado para –de conformidad con lo previsto en el artículo 1430 del Código Civil- resolver el Contrato, siendo para ello suficiente que informe previamente al CLIENTE, mediante carta notarial dirigida al domicilio de este señalado en el Anexo 1, de su decisión de valerse de esta cláusula resolutoria;
- vii. LA FINANCIERA no es responsable por la idoneidad, calidad, plazo de entrega ni titulación del INMUEBLE;
- viii. El Inmueble, adquirido o a ser adquirido por éste en virtud del Contrato de Compraventa, se encuentra y se encontrará libre de toda carga, gravamen y, en general, de toda afectación que pudiese limitar o restringir de cualquier forma el derecho de propiedad que posee o poseerá sobre éste o los derechos que respecto de dicho bien poseerá LA FINANCIERA en su calidad de acreedor hipotecario.
- ix. Una vez canceladas las Obligaciones Garantizadas respaldadas por la Hipoteca, LA FINANCIERA emitirá el certificado de no adeudo y la minuta de levantamiento de la garantía sin condición, en un plazo máximo de siete (07) días hábiles, encargándose EL CLIENTE de cancelar los gastos notariales y registrales que originen la formalización e inscripción en los Registros Públicos correspondientes del levantamiento de la mencionada garantía.
- x. Los fondos producto del Préstamo Hipotecario serán destinados a la adquisición del Inmueble, que es materia de Hipoteca en este Contrato y gastos notariales, gastos registrales y tasación en caso sean solicitados por EL CLIENTE.

- xi. No está siendo investigado por lavado de activos, actos de corrupción, delitos precedentes y/o financiamiento del terrorismo por las autoridades competentes en el Perú o en el extranjero, que no está vinculado con personas naturales o jurídicas sujetas a investigación o procesos judiciales relacionados con los hechos antes mencionados y no se encuentra en las listas o registros de sanciones locales o internacionales (sanciones UID, UN, OSFAC, OSFI, entre otras).

#### **IV.- DISPOSICIONES GENERALES**

##### **DÉCIMA: SEGUROS**

10.1. Para efectos de cubrir los riesgos especificados en los numerales 10.2 y 10.3 siguientes, EL CLIENTE deberá contratar los seguros señalados en los numerales antes descritos, de manera directa con la compañía de sus elección o a través de los seguros que comercializa LA FINANCIERA, en este último caso el CLIENTE autoriza a LA FINANCIERA mediante la suscripción del presente Contrato a que cargue en las cuotas correspondientes al Préstamo Hipotecario el costo o prima de las pólizas de seguro, según los términos y condiciones que establezca con dicha compañía aseguradora, y de acuerdo con la cobertura que LA FINANCIERA libremente requiera. En caso EL CLIENTE contrate el seguro comercializado por LA FINANCIERA ésta se compromete a hacerle entrega al CLIENTE de los correspondientes certificados de seguro en un plazo que no excederá los quince (15) días calendario contados desde la fecha de suscripción del presente contrato. La falta de contratación y/o renovación de los seguros no conllevará responsabilidad para LA FINANCIERA. Al respecto LA FINANCIERA es responsable de la renovación de los seguros contratados por EL CLIENTE, que han sido comercializados de manera directa por LA FINANCIERA.

Si el CLIENTE acreditase ante LA FINANCIERA haber contratado por su cuenta los seguros que, a satisfacción de LA FINANCIERA, brinden la misma cobertura o una cobertura mayor a los seguros puestos a disposición por este, por plazo igual o mayor, y que la compañía proveedora del seguro cuente con una clasificación de riesgo igual o superior a la compañía que ofrece los seguros puestos a disposición por LA FINANCIERA, el CLIENTE no estará obligado a tomar los seguros puestos a disposición por LA FINANCIERA, pero deberá endosar a favor de LA FINANCIERA los seguros y las coberturas que haya contratado por su cuenta, de conformidad con las condiciones que LA FINANCIERA establezca, obligándose a mantener vigente el presente seguro hasta la cancelación del préstamo.

En caso EL CLIENTE no realice el pago de la póliza endosada a favor de LA FINANCIERA, autoriza y otorga poder a favor de LA FINANCIERA para que este, en su representación, contrate y endose los seguros descritos en los numerales 10.2 y 10.3 siguientes, pudiendo practicar cuantas diligencias, trámites o actuaciones sean necesarios, y celebrar todos los actos, contratos, convenciones o instrumentos, públicos o privados, que estime pertinentes para estos efectos. Trasladándose las primas que correspondan al CLIENTE, por lo que faculta a LA FINANCIERA, a modificar el Cronograma de Pago. Lo descrito en el presente párrafo se aplicará en caso EL CLIENTE no mantenga vigentes los seguros contratados de manera directa.

10.2. Del seguro contra todo riesgo: Este seguro protege el Inmueble contra todo riesgo y debe ser otorgado por una compañía de seguros a satisfacción de LA FINANCIERA y su cobertura debe ser por un monto no menor al saldo pendiente de pago del Préstamo Hipotecario. En caso el Inmueble sea un bien futuro, la obligación del pago de la prima de este seguro comenzará una vez concluida la edificación del Inmueble, lo cual se presume que se efectiviza a la fecha de entrega del referido bien, de acuerdo con el Contrato de Compraventa celebrado entre el CLIENTE y el Vendedor. El CLIENTE se encuentra obligado a informar a LA FINANCIERA sobre los cambios en la fecha de entrega del Inmueble para que no se cobre la prima del seguro del bien, debiendo presentar las minutas, cláusulas adicionales y actas de entrega relacionadas al Contrato de Compraventa con el Vendedor que correspondan.

10.3. Del seguro de desgravamen: Este seguro otorga cobertura contra los riesgos de fallecimiento, así como invalidez total y permanente. El seguro de desgravamen debe ser otorgado por una compañía de seguros a satisfacción de LA FINANCIERA y su cobertura debe ser por un monto no menor al saldo pendiente de pago del Préstamo Hipotecario y, además, de todas las demás Obligaciones Garantizadas por la Hipoteca.

Asimismo, a satisfacción de LA FINANCIERA, el seguro de desgravamen deberá cubrir al CLIENTE y a su cónyuge o conviviente, de ser el caso. Durante la vigencia del Contrato, deberá mantener vigente el seguro de desgravamen, siendo beneficiario de la póliza LA FINANCIERA o a quién esta designe, quienes en caso de fallecimiento del CLIENTE y/o de las personas aseguradas, cobrará directamente la indemnización que deba pagar la compañía de seguros para aplicarlo hasta donde alcance a la amortización y/o cancelación de lo adeudado y entregar a cualquier diferencia o exceso (una vez cobradas sus acreencias) a los herederos o personas con derecho a percibir dichas sumas de dinero. En caso **EL CLIENTE** acredite haber contratado por su cuenta un seguro que brinde cobertura similar o mayor al seguro ofrecido por **LA FINANCIERA** y por plazo igual o mayor, **EL CLIENTE** deberá endosar la póliza contratada directamente a favor de **LA FINANCIERA** al momento del desembolso. En el endoso deberá constar la declaración de la Compañía de Seguros en el sentido que **LA FINANCIERA** es el único beneficiario de la indemnización hasta por el monto pendiente del pago total de la obligación, condición que deberá mantenerse hasta la cancelación total del crédito. En caso del rechazo del endoso este será comunicado en un plazo máximo de 20 días por LA FINANCIERA.

10.4. Las condiciones de las pólizas de seguro de que trata los numerales 10.2 y 10.3 anteriores, cuyo único beneficiario será LA FINANCIERA, o quien LA FINANCIERA endose la póliza, con el detalle de la suma asegurada, las obligaciones garantizadas y los riesgos no cubiertos o excluidos, constan en los documentos para la contratación del seguro que el CLIENTE ha suscrito, por lo que en caso de ocurrir un siniestro no amparado por las pólizas contratadas o de limitaciones o exclusiones impuestas por la Compañía de Seguros, LA FINANCIERA no asume ninguna responsabilidad.

10.5. El CLIENTE ha 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 del seguro de desgravamen y los requisitos exigidos por ella y que a la firma de la Escritura Pública que esta minuta origine, estará también comprendido dentro de las condiciones y requisitos de dicha póliza, por lo que este Préstamo Hipotecario quedará en su caso, cubierto por el seguro de desgravamen. Esta declaración la formula conociendo que en caso contrario, así como en aquellos otros casos en que no se cumplan las condiciones y requisitos de las condiciones de la póliza del seguro de desgravamen que declara recibir y conocer en su integridad, se perderá el derecho a la indemnización que deba pagar la Compañía de Seguros por el Préstamo Hipotecario, con los efectos consiguientes para el CLIENTE y/o sus herederos, quienes asumirán el pago de lo adeudado a LA FINANCIERA hasta el límite de la masa hereditaria, conforme a la legislación aplicable.

10.6. Si los seguros tomados por LA FINANCIERA fueren modificados o suprimidos, LA FINANCIERA lo informará al CLIENTE a través de los medios de comunicación directos establecidos en la cláusula 6.2 del Contrato tan pronto como tenga conocimiento de ello, con la finalidad de que el CLIENTE tome debida nota de tales modificaciones o supresiones y de sus consecuencias. Si las variaciones consistieran en nuevos requerimientos a ser cumplidos por el CLIENTE, nuevos riesgos excluidos u otros aspectos similares, el CLIENTE se obliga a satisfacerlos, en cuyo defecto quedará desprotegido del seguro correspondiente.

10.7. Las condiciones y aplicación de la póliza de desgravamen cuyo único beneficiario será LA FINANCIERA con el detalle de los riesgos no cubiertos o excluidos, constan en el documento (Certificado de Póliza de Seguro de Desgravamen) que el CLIENTE declara conocer y aceptar.

## **DECIMO PRIMERA: EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO, ACELERACIÓN DE PLAZOS Y RESOLUCIÓN**

11.1. En caso LA FINANCIERA acelere los plazos podrá efectuar los siguiente: (i) dar por vencidos todos los plazos establecidos en el presente Contrato y exigir el pago inmediato del saldo del Préstamo Hipotecario, así como los intereses compensatorios, comisiones, gastos, intereses moratorios y otros cargos; (ii) resolver de pleno derecho el Contrato y exigir el pago inmediato del saldo del Préstamo Hipotecario; (iii) iniciar las acciones judiciales para la ejecución de la Hipoteca; y/o, (iv) completar el pagaré incompleto suscrito por el CLIENTE por el importe que resulte de la liquidación que LA FINANCIERA realice; siempre que se verifiquen alguno de los siguientes supuestos (cada uno, Evento de Incumplimiento):



- i. Si el CLIENTE incumple con su obligación de pago de dos (2) o más cuotas del Préstamo Hipotecario, sucesivas o no, en la forma y plazo prevista en el Cronograma de Pagos, o si incumple cualquiera de sus obligaciones con LA FINANCIERA, en especial las de pago, provenientes de este contrato;
- ii. Si el CLIENTE no constituye la Hipoteca, no firma los documentos públicos y privados que se requieran para formalizar el Préstamo Hipotecario, o no cumple con subsanar las observaciones registrales que se pudieran presentar y que requirieran de la declaración o firma de EL CLIENTE y este se negara a subsanar o firmar en un plazo de 15 días útiles de notificado;
- iii. Si el CLIENTE grava, afecta, transfiere o, en general, celebra actos de disposición sobre todo o parte del Inmueble sin contar con el consentimiento previo de LA FINANCIERA manifestado por escrito de fecha cierta;
- iv. Si el CLIENTE no incluye 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 FINANCIERA, cláusula en virtud de la cual dicho tercero declare conocer el contenido del presente Contrato, y reconozca todos y cada uno de los derechos que de éste emanan en favor de LA FINANCIERA, y no hubiese subsanado dicho incumplimiento dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la verificación del incumplimiento,
- v. Si el Inmueble se hubiese depreciado o deteriorado a punto tal que se encuentre en peligro la recuperación del Préstamo Hipotecario, según opinión de perito tasador designado por LA FINANCIERA e inscrito en el REPEV de la SBS, salvo que en el plazo no mayor a quince (15) días calendario de requerido, cumpla con presentarnos otro bien inmueble para ser hipotecado, que cubra las obligaciones del préstamo hipotecario;
- vi. Si a la fecha de la celebración del Contrato, resultara que el cliente padecía de enfermedad grave preexistente (descritas en el certificado del seguro) o, en su caso, si la declaración de salud que formuló para la contratación del seguro de desgravamen no fuese cierta o exacta y ello determine la imposibilidad, deje o pueda dejar sin efecto en cualquier momento, el seguro de desgravamen contratado;
- vii. Si se solicita ante las autoridades competentes la declaración de insolvencia, quiebra o la solicitud para la suspensión general de los pagos del CLIENTE;
- viii. Si un tercero traba embargo sobre el Inmueble o, en caso de que el CLIENTE sea demandado respecto a la propiedad del Inmueble o se haya ordenado el remate del Inmueble;
- ix. Si el CLIENTE cede la posesión del Inmueble sin contar con la autorización previa y por escrito de LA FINANCIERA;
- x. Si se detecta la falsedad o inexactitud en la información contenida en los documentos presentados por el CLIENTE para efectos del otorgamiento del Préstamo Hipotecario o en las declaraciones efectuadas por el CLIENTE en el presente Contrato o efectuadas por el CLIENTE a LA FINANCIERA durante la vigencia del Préstamo Hipotecario;
- xi. Si el Préstamo Hipotecario es otorgado para financiar la adquisición de bienes futuros (en planos o en construcción y que no se encuentren independizados) y hubiesen transcurrido seis (6) meses contados desde la fecha de entrega pactada en el Contrato de Compraventa correspondiente y no se ha concluido con las obras o se ha incumplido con la entrega del Inmueble debidamente independizado con declaratoria de fábrica incluyendo las características pactadas en el Contrato de Compraventa, a efectos que se constituya la Hipoteca. En relación al párrafo precedente, LA FINANCIERA podrá decidir no dar por vencidos los plazos y mantener vigente el Préstamo bajo nuevas condiciones que serán debidamente comunicadas de acuerdo a lo previsto en la cláusula sexta del presente contrato, sin que resulte necesario que LA FINANCIERA se lo comunique, quedando EL CLIENTE obligado al pago de la totalidad del Préstamo;
- xii. Si mantener vigente el Contrato implica el incumplimiento de las políticas corporativas de LA FINANCIERA y de la ley aplicable, en especial aquellas referidas a políticas crediticias o de lavado de activos o terrorismo;
- xiii. Si el CLIENTE no cumpliera con facilitar el acceso a la inspección del Inmueble, y/o con subsanar las observaciones que se realicen respecto al estado de conservación y calidad del Inmueble;
- xiv. Si el inmueble y las obligaciones del CLIENTE no son debidamente aseguradas, no se endosan correctamente o por cualquier circunstancia se pierde o no cuenta con la cobertura de una compañía de seguros, al optar el CLIENTE por contratar directamente los seguros descritos en la cláusula décima del Contrato.

11.2. La resolución operará previa comunicación de esta decisión al CLIENTE desde la fecha que se señale en ella, de conformidad con el literal c) del artículo 50 del código de Protección y Defensa al Consumidor, procediendo luego LA FINANCIERA a cobrar su acreencia, completar el Pagaré incompleto emitido por el CLIENTE y ejecutar la Hipoteca en la forma prevista en la legislación aplicable.

11.3. Las partes acuerdan que el monto que el CLIENTE debe pagar ante el requerimiento de LA FINANCIERA o cuyo cobro éste reclame por la vía judicial o que fuera a ser satisfecho con el producto de la ejecución de la Hipoteca, será aquel determinado por LA FINANCIERA en el estado de cuenta del saldo deudor.

## **DÉCIMO SEGUNDA: TITULIZACIÓN Y CESIÓN**

12.1. LA FINANCIERA 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 titulización. El CLIENTE reconoce y acepta que LA FINANCIERA podrá ceder sus derechos y/o posición contractual derivados del Contrato, ya sea mediante una cesión de derechos, cesión de posición contractual o mediante la constitución de patrimonio autónomo para efectos de su titulización, fideicomiso o mecanismos similares, venta de cartera, emisión de instrumentos –incluyendo el Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN)- o bonos hipotecarios y/o cualquier otra forma permitida por la ley aplicable, a lo que el CLIENTE presta desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso e irrevocable, incluyendo las correspondientes garantías que pudiere haber constituido a favor de LA FINANCIERA en respaldo de las Obligaciones Garantizadas, siendo para ello suficiente que LA FINANCIERA comunique al CLIENTE la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos.

12.2. El CLIENTE no podrá ceder en todo o parte la titularidad de sus derechos, posición contractual, obligaciones u otras situaciones jurídicas bajo el Contrato, salvo que cuente con el consentimiento previo y por escrito de LA FINANCIERA.

12.3. Cada referencia en este Contrato a LA FINANCIERA deberá entenderse referida también a sus cesionarios o sucesores.

## **DÉCIMO TERCERA: JURISDICCIÓN, COMPETENCIA Y DOMICILIOS**

13.1. El Contrato deberá interpretarse conforme a las leyes de la República del Perú, teniendo en consideración que es voluntad de las partes que los derechos pactados en favor de LA FINANCIERA sean los que permite pactar a favor de un acreedor hipotecario.

13.2. Toda discrepancia derivada del Contrato se somete a la competencia de los jueces y tribunales de la ciudad donde se suscribe el presente Contrato.

13.3. Para todos los efectos del Contrato, LA FINANCIERA y el CLIENTE señalan como sus domicilios los consignados en este documento, lugar donde se considerarán válidamente hechas todas las diligencias notariales, judiciales o extrajudiciales. Cualquier cambio de dichos domicilios, para tener efecto, deberá ser notificado por escrito con una anticipación mínima de 15 días a la fecha en que el cambio de domicilio se entenderá válido y surtirá efectos.

13.4. Para cualquier solicitud o comunicación que el CLIENTE quiera efectuar a LA FINANCIERA, o en caso de disconformidad con los servicios proporcionados por LA FINANCIERA, el CLIENTE podrá presentar su solicitud o reclamo por los medios que se encuentren habilitados para tal fin, oficinas y cualquier otro canal que LA FINANCIERA implemente e informe al CLIENTE. La respuesta de LA FINANCIERA no limita el derecho del CLIENTE a recurrir, en caso lo considere pertinente, a las instancias administrativas, judiciales y/o arbitrales correspondientes.

**DÉCIMO CUARTA: TRIBUTOS Y GASTOS**

14.1. Todos los gastos notariales, registrales y de impuestos, tasas y demás tributos que se originen del Contrato, inclusive aquellos que se efectúen para la obtención de un testimonio de la escritura pública que la presente minuta origine, o las que se generen por contratos de aclaración y/o ratificación y/o modificación son de cuenta única y exclusiva del CLIENTE. Las liquidaciones debidamente sustentadas que haga LA FINANCIERA conforme a esta estipulación serán de cargo exclusivo o trasladado al CLIENTE, lo que se adicionará, de ser el caso, al importe de las cuotas del Préstamo Hipotecario.

14.2. Igualmente, serán de cargo y cuenta exclusiva del CLIENTE los gastos derivados de la formalización e inscripción de este documento en el Registro de Predios y los de su levantamiento llegado el caso, incluyendo un testimonio para LA FINANCIERA y una copia simple para el CLIENTE.

14.3. El CLIENTE se obliga además, a pagar o reembolsar a LA FINANCIERA los gastos, comisiones, seguros y tributos a que hubiere lugar durante la vigencia del Contrato.

**DECIMO QUINTA: PODER IRREVOCABLE PARA INSCRIPCIÓN**

Las partes declaran que es de su interés la inscripción, en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente, de la transferencia de propiedad del Inmueble a favor del CLIENTE; así como, de la Hipoteca.

En este sentido, por la presente cláusula, el CLIENTE otorga poder irrevocable a favor de LA FINANCIERA para que este último en su representación, pueda ejercer las facultades detalladas a continuación:

- i. Subsanan cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de Predios de la Oficina Registral competente en el trámite de inscripción del Contrato de Compraventa del Inmueble y/o de la Hipoteca, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura y/o denominación del Inmuebles así como de la partida registral en la que se encuentre inscrito el Inmueble y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo LA FINANCIERA suscribir y/o otorgar las minutas y/o escrituras públicas que se requieran.
- ii. Realizar, ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del impuesto de Alcabala que corresponda, incluyendo el cuestionamiento del monto que se determine, así como para la inscripción de la compra venta del inmueble para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos y/o escritos de cualquier naturaleza.
- iii. Realizar, ante la Municipalidad correspondiente y/o ante cualquier entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para que el CLIENTE figure como nuevo propietario del Inmueble, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes.

El plazo de vigencia del poder irrevocable, que en virtud de esta cláusula el CLIENTE otorga a favor de LA FINANCIERA, será de un (1) año, plazo que será computado a partir de: (i) la fecha en que se suscriba la escritura pública que origine este Contrato; o, (ii) la fecha en que se inscriba la independización del Inmueble, lo que suceda después.

**DECIMO SEXTA: OBLIGACIONES ADICIONALES**

16.1. Durante la vigencia del Contrato el CLIENTE se obliga frente a LA FINANCIERA a:

- i. Proporcionar toda la información que LA FINANCIERA le solicite con relación al Préstamo Hipotecario; así como a permitir a LA FINANCIERA examinar el Inmueble.

- ii. Prestar toda la colaboración necesaria para hacer efectiva la inscripción de la Hipoteca en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente. A tal efecto, el CLIENTE queda obligado a otorgar toda la documentación que resulte necesaria para constituir y perfeccionar la Hipoteca, así como aquella que requiera LA FINANCIERA a fin de obtener la inscripción de la Hipoteca en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente.
- iii. Hasta donde sea legalmente posible, 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 FINANCIERA. En tal caso, LA FINANCIERA tendrá derecho a exigir el pago de la deuda que se encuentra pendiente hasta su total cancelación. El CLIENTE se obliga a dar aviso previo a LA FINANCIERA en caso celebre cualquiera de los actos de disposición indicados en este párrafo.

Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo precedente, el CLIENTE se obliga 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 FINANCIERA, 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 FINANCIERA.

- iv. Mantener la posesión del Inmueble dándole uso de casa habitación, salvo que cuente con el consentimiento previo y por escrito de LA FINANCIERA.
- v. Conservar en buen estado el Inmueble y notificar a LA FINANCIERA sobre cualquier hecho o circunstancia que pudiera deteriorar o, en general, afectar negativamente al Inmueble o los derechos de LA FINANCIERA con relación a éste, dentro de los tres (3) días hábiles de producido tal hecho o circunstancia.
- vi. Cumplir con el pago oportuno de todos los tributos municipales vinculados a la propiedad del Inmueble.
- vii. Cancelar los gastos notariales, registrales y tributos municipales que se requieran para lograr la inscripción de la compraventa del Inmueble y la Hipoteca. EL CLIENTE deberá cancelar de manera previa estos gastos o proporcionar los importes de dinero suficientes en el momento en que LA FINANCIERA se lo requiera, debiendo cumplir con cancelar estos gastos dentro de 15 días calendarios siguientes de haber recibido la comunicación y/o requerimiento. Salvo que dichos montos sean incluidos en el saldo deudor del préstamo.

## **DECIMO SEPTIMA: DISPOSICIONES FINALES**

17.1. LA FINANCIERA podrá verificar en cualquier momento durante la vigencia del presente contrato la información proporcionada por el CLIENTE.

17.2 En caso de que una o más de las cláusulas del presente documento fueren declaradas nulas o no válidas en virtud de la ley aplicable, dicho efecto se restringirá únicamente a las referidas cláusulas, de modo que las demás estipulaciones resulten aplicables en toda la extensión que sea admisible, manteniéndose el espíritu y el sentido originalmente buscado al incluirse las cláusulas anuladas o dejadas sin efecto.

17.3. El CLIENTE declara haber recibido una copia del presente Contrato, incluyendo el Cronograma de Pagos, la Hoja Resumen y todos sus Anexos.

17.4. Los pagos realizados en exceso serán recuperables según los mecanismos establecidos por LA FINANCIERA de conformidad con el Art. 99 del Código de Defensa al Consumidor, devengando hasta su devolución el máximo de la suma por concepto de interés compensatorio y moratorio que se hayan pactado para la operación crediticia o, en su defecto, el interés legal. Lo que se comunicará al CLIENTE por escrito.

17.5. Si el Préstamo Hipotecario ha sido otorgado a más de una persona, se entenderá que a todas ellas se les denominará el CLIENTE a lo largo del Contrato y todos ellos asumen el cumplimiento de las obligaciones bajo el mismo de forma solidaria.

**DECIMO OCTAVA: INTERVENCIÓN DEL CÓNYUGE (O CONVIVIENTE)**

Con su firma puesta al final de este documento, el cónyuge (o conviviente) del CLIENTE deja expresa constancia de su plena aceptación de todos los términos del Contrato, que involucra a la sociedad conyugal (o unión de hecho legalmente constituida), y de su voluntad de asumir responsabilidad solidaria con el CLIENTE.

**DECIMO NOVENA: ACUERDO DE LLENADO DE PAGARÉ**

Por medio de la presente cláusula, al amparo de lo previsto en el artículo 10° de la Ley No. 27287 – Ley de Títulos Valores, el CLIENTE acuerda que LA FINANCIERA podrá completar el monto y la fecha de vencimiento del pagaré incompleto emitido por el CLIENTE a favor de LA FINANCIERA en la misma fecha del presente Contrato (el “Pagaré”), en relación con las obligaciones contraídas en virtud del presente Contrato, conforme el mismo sea modificado de tiempo, de acuerdo con las instrucciones que se detallan a continuación:

1. El Pagaré será completado en caso se configure un Evento de Incumplimiento bajo el Contrato.
2. La fecha de vencimiento del Pagaré (la “Fecha de Vencimiento”) será la fecha en que el Pagaré sea completado por LA FINANCIERA.
3. La tasa de interés compensatorio será el equivalente a la tasa de interés compensatorio efectiva anual señalada en el Anexo 2 del presente Contrato.
4. La tasa de interés moratorio será el equivalente a la tasa de interés moratorio efectiva anual señalada en el Anexo 2 del presente Contrato.
5. El monto a ser incorporado en el Pagaré será el que resulte de la liquidación que efectúe LA FINANCIERA del íntegro de la deuda por concepto de principal, intereses compensatorios, intereses moratorios, comisiones y/o gastos de corresponder, a la Fecha de Vencimiento (el “Monto”), de conformidad con el Contrato.

Una vez que LA FINANCIERA efectúe la liquidación a que se refiere el párrafo anterior y determine a cuánto asciende el Monto a la Fecha de Vencimiento, procederá a completar el Pagaré con las referidas cantidades.

6. A efectos de completar el Pagaré, las Partes consienten que LA FINANCIERA no requerirá aprobación o consentimiento del CLIENTE o de algún tercero, ni resolución o sentencia emitida por juez, tribunal o autoridad administrativa alguna.
7. El monto adeudado bajo el Pagaré será necesariamente pagado en la moneda en que se complete el mismo. Asimismo, el CLIENTE reconoce y declara que el Pagaré es emitido con la cláusula “sin protesto”.
8. El CLIENTE acepta y da por válidas todas las renovaciones y/o prorrogas totales o parciales que se anoten en el respectivo Pagaré, aun cuando no estén suscritas por éste. LA FINANCIERA comunicará al CLIENTE respecto de las renovaciones y/o prorrogas que se anoten en el respectivo Pagaré.
9. Cuando se realicen las transferencias, cesiones o demás actos de transferencia a terceros, el CLIENTE autoriza a que el Pagaré sea transferido libremente al cesionario de LA FINANCIERA o nuevo acreedor, renunciando expresamente a consignar cualquier cláusula que impida la negociación del mismo.

10. El CLIENTE reconoce expresamente los mecanismos de protección que la ley otorga para la emisión, aceptación o fianza de un pagaré incompleto.

## **VIGÉSIMO: FIADOR SOLIDARIO**

20.1. En virtud de esta cláusula, y con la finalidad de garantizar las obligaciones descritas en el numeral siguiente, el FIADOR SOLIDARIO (cuyos datos se consignan en el Anexo 1 de este contrato) otorga -en favor de LA FINANCIERA- fianza solidaria, irrevocable, ilimitada, incondicional, indivisible, de realización automática a solo requerimiento de LA FINANCIERA (en adelante, "Fianza Solidaria"), con renuncia expresa a: (i) el beneficio de excusión dispuesto en el artículo 1883° del Código Civil; (ii) el requerimiento y plazo a que se refiere el artículo 1899° del Código Civil.

20.2. La Fianza Solidaria es otorgada por el FIADOR SOLIDARIO con la finalidad de garantizar el fiel y oportuno cumplimiento de las obligaciones de pago de cargo del CLIENTE que pudieran surgir en caso de que LA FINANCIERA de por vencidos todos los plazos del Préstamo Hipotecario en forma anticipada.

20.3. La Fianza Solidaria es indefinida y se mantendrá vigente respecto de las obligaciones descritas en el numeral precedente, hasta el momento en el que se verifique el cumplimiento total y oportuno de las obligaciones del CLIENTE bajo el presente Contrato.

20.4. El monto máximo de la Fianza Solidaria asciende a la suma determinable de las obligaciones del CLIENTE incumplidas o adeudadas y que sean exigibles de conformidad con los términos del Contrato, incluyendo, pero sin limitarse, al principal, intereses compensatorios y moratorios, comisiones, gastos, incluyendo aquellos vinculados con la ejecución de la presente Fianza Solidaria, de conformidad con lo establecido en el artículo 1878° del Código Civil.

20.5. Se deja establecido que la Fianza Solidaria que es otorgada y aceptada por el FIADOR SOLIDARIO comprenderá y se extiende a cualquier modificación, prórrogas y renovaciones que el CLIENTE y LA FINANCIERA pudiesen convenir en el futuro, de acuerdo a lo establecido en el Contrato, para lo cual no se requerirá el otorgamiento por parte del Fiador Solidario o de cualquier otra Persona de ningún documento o procedimiento adicional

20.6. Sin perjuicio de lo señalado en el numeral anterior, el Fiador Solidario deja expresa constancia que cualquier pago parcial de las obligaciones del CLIENTE bajo el presente Contrato, por parte del CLIENTE y/o del Fiador Solidario, o la ejecución total o parcial por parte de LA FINANCIERA de la Fianza Solidaria, no liberará de manera parcial o total al FIADOR SOLIDARIO de sus obligaciones derivadas de la Fianza Solidaria.

20.7. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1901° del Código Civil, el FIADOR SOLIDARIO autoriza desde ya cualquier prórroga o renovación de cualquiera de las obligaciones garantizadas por la Fianza Solidaria que decida LA FINANCIERA, sin que para ello se requiera nuevo asentimiento, en cuyo caso se mantendrá vigente la Fianza Solidaria en los términos y condiciones aquí previstas.

20.8. Para todos los efectos de esta Fianza Solidaria, el FIADOR SOLIDARIO y LA FINANCIERA se someten expresamente a la competencia de los jueces y tribunales de la ciudad donde se suscribe el presente Contrato, siendo plenamente válidas las notificaciones judiciales o extrajudiciales que se cursen a los domicilios señalados en el Anexo 1 del presente Contrato<sup>1</sup>.

El CLIENTE declara haber recibido una copia del presente Contrato, incluyendo el Cronograma de Pagos, la Hoja Resumen y todos sus Anexos.

Agregue usted Señor Notario lo que fuese de ley, sírvase elevar la presente minuta a Escritura Pública y cursar los partes al Registro Público correspondiente, para su inscripción.

---

<sup>1</sup> Cláusula aplicable en el caso se incorpore a un Fiador Solidario (tercero) como garante del Cliente.

....., .... de ..... del 20.....

Nombres de EL CLIENTE:.....

D.N.I. ( ) C.E. ( ) RUC ( ) No.....

Firma del Cliente	Impresión dactilar

Nombres de conyugue de EL CLIENTE:.....

D.N.I. ( ) C.E. ( ) RUC ( ) No.....

Firma del Conyuge	Impresión dactilar

Dirección de EL CLIENTE:.....

Nombres de EL FIADOR:.....

D.N.I. ( ) C.E. ( ) RUC ( ) No.....

Firma del Fiador	Impresión dactilar

Nombres de conyugue de EL FIADOR:.....

D.N.I. ( ) C.E. ( ) RUC ( ) No.....

Firma del Conyuge de Fiador	Impresión dactilar

Dirección de EL FIADOR:.....

Nombres del representante (si es Persona Jurídica):

.....  
D.N.I. ( ) C.E. ( ) No.....

Firma del Representante (si es Persona Jurídica)	Impresión dactilar

---

## FINANCIERA QAPAQ SA

RUC: 20521308321

Partida 12305694 del Registro de Personas Jurídicas de Lima  
Dirección: Av. Pershing N° 455 Magdalena del Mar – Lima – Lima