

## CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA

### **CLAÚSULA ADICIONAL**

Señor notario, sírvase extender en su registro de escrituras públicas, una de préstamo hipotecario NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA con constitución de garantía hipotecaria, que celebran de una parte la **Caja Municipal de Ahorro y Crédito de Ica S.A.**, identificada con RUC N° 20104888934, con domicilio en Av. Conde de Nieva N° 498 - Ica, a quien en adelante se le denominará **LA CAJA**; y de la otra parte **EL CLIENTE**, cuyas generales de ley se detallan en el anexo adjunto, de acuerdo a los siguientes términos y condiciones contenidas en el presente contrato. Cada vez que en el presente contrato se desee hacer referencia a **LA CAJA** y a **EL CLIENTE** de manera conjunta, se les denominará **LAS PARTES**.

El contrato se celebra en los términos y condiciones contenidas en las cláusulas siguientes:

### **DEL PROGRAMA**

**PRIMERA.- LA CAJA** ha suscrito con la Corporación Financiera de Desarrollo, en adelante COFIDE (encargada de la canalización, seguimiento y recuperación de los recursos del Fondo Mivivienda, en adelante El Fondo), un convenio de canalización de recursos del Fondo Mivivienda para, con dichos recursos, otorgar financiamiento a sus clientes para la adquisición y construcción de viviendas, de acuerdo con lo establecido en el reglamento de El Fondo y en el Reglamento de Créditos de **LA CAJA**.

Conforme a ello, **LA CAJA** otorga, en nombre propio, préstamos a sus clientes, previa evaluación y cumplimiento de los requisitos establecidos por **LA CAJA** y por El Fondo, a efecto de financiar la adquisición y construcción de viviendas a **EL CLIENTE**; así como financiar las viviendas que se construyan como consecuencia de la independización de las unidades inmobiliarias, subdivisión de terrenos o la culminación de proyectos de habilitación urbana en ejecución.

### **OBJETO DEL CONTRATO**

**SEGUNDA.-** Por el presente contrato, **LA CAJA**, a solicitud de **EL CLIENTE**, le otorga un préstamo de dinero cuyo monto se indica en el anexo y en las condiciones que se señalan en la hoja resumen, con la finalidad exclusiva de financiar la adquisición de vivienda nueva (ya sea, bien terminado o futuro), construcción en terreno propio o sobre aires independizados a **EL CLIENTE**, así como financiar las viviendas que se construyan como consecuencia de la independización de las unidades inmobiliarias, subdivisión de terrenos o la culminación de proyectos de habilitación urbana en ejecución, en adelante El Bien, el mismo que será utilizado y destinado por **EL CLIENTE**, única y exclusivamente, como casa habitación, quedando obligados solidariamente al pago de las obligaciones derivadas del presente contrato.

### **DE LAS CONDICIONES DEL PRÉSTAMO – BONO DEL BUEN PAGADOR - BBP**

**TERCERA.-** El Bono del Buen Pagador puede ser aplicado como complemento de la cuota inicial para el crédito MICONSTRUCCIÓN, crédito MICASA MÁS y Nuevo Crédito Mivivienda. Constituyen requisitos para la asignación del BBP los siguientes:

- a. Contar con la calificación como sujeto de crédito emitida por **LA CAJA** que otorgue los créditos Mivivienda.
- b. Que el solicitante del crédito Mivivienda (Nuevo Crédito Mivivienda) y, de ser el caso, su cónyuge o conviviente, e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda.
- c. Que el valor del inmueble a adquirir no exceda los límites establecidos en el Reglamento del BBP.
- d. No haber recibido apoyo habitacional previo del Estado, el titular y, de ser el caso, su cónyuge o conviviente.
- e. Otros a ser determinados por el FMV y comunicados al fiduciario para su aplicación.

**EL CLIENTE** declara conocer que el Estado a través de El Fondo, le otorgará un Bono de Buen Pagador (BBP) como ayuda económica directa no reembolsable (será no reembolsable en caso **EL CLIENTE** cumpla con el pago de la obligación crediticia y no realice el prepago total del mismo antes de los cinco años), cuyo valor se indicará en el contrato de compra venta o contrato de obra (cuando se trata de construcción).

El BBP otorgado a **EL CLIENTE** como complemento de la cuota inicial, no formará parte del crédito.

Ante un evento de ejecución de garantía hipotecaria, se deberá reembolsar al Fondo Mivivienda, el BBP más intereses legales.

### **DESEMBOLSOS**

**CUARTA.-** En caso que el destino del crédito otorgado sea para la adquisición de El Bien, el monto del préstamo será entregado por **LA CAJA** directamente al vendedor mediante depósito en cuenta, previa inscripción del bloqueo registral o inscripción en la partida donde se halla inscrito el bien, a efectos de cancelar el precio de la venta en forma total o parcial; por lo que con el depósito en la cuenta del vendedor, se darán por cumplidas las obligaciones de **LA CAJA**.

En caso de tratarse de un bien futuro, el monto del préstamo será entregado al constructor, previa constitución por parte de este de las garantías que **LA CAJA** considere necesarias para respaldar la existencia, terminación y entrega de la vivienda a ser transferida al cliente, debidamente independizada con declaratoria de fábrica e inscrita en los registros públicos, incluyendo las características pactadas en el contrato de compra venta.

En caso que el destino del crédito otorgado sea para construcción de El Bien, el desembolso se efectuará directamente a **EL CLIENTE** en una cuenta de ahorros, la cual será bloqueada, autorizándose el retiro conforme al avance de la obra y al cronograma aprobado por **LA CAJA**.

**LA CAJA** se reserva el derecho de suspender el desembolso del crédito, si por algún motivo no se cumplieran las condiciones establecidas por El Fondo y/o variaran de modo adverso las condiciones del mercado financiero, las políticas económicas, legales, locales y/o la situación financiera de **EL CLIENTE**, y/o en general las circunstancias bajo las cuales fue aprobado el crédito, bastando para formalizar dicha suspensión, una comunicación escrita remitida a **EL CLIENTE**.

### **DE LA GARANTÍA HIPOTECARIA Y VALORIZACIÓN**

**QUINTA.- EL CLIENTE** con la finalidad de garantizar el crédito concedido por **LA CAJA**, así como para garantizar el cumplimiento en el pago de todas las obligaciones que se deriven del contrato y/o del crédito hipotecario, su capital, intereses, comisiones, gastos, tributos, penalidades, costas y costos procesales<sup>1</sup>, el Bono del Buen Pagador, así como sus posibles renovaciones y/o prórrogas, incluyendo, de ser el caso, la novación de las mismas, sin reserva ni limitación alguna y por el tiempo en que estas subsistan, **LOS CLIENTES** constituyen a favor de **LA CAJA** primera y preferente hipoteca sobre El Bien inmueble indicado en el anexo, por plazo indefinido y en tanto subsistan obligaciones de **EL CLIENTE** frente a **LA CAJA** derivadas de este contrato (en adelante hipoteca) hasta por la suma indicada en el anexo (en adelante, monto del gravamen).<sup>2</sup>

**EL CLIENTE** declara y acepta expresamente que la primera y preferencial hipoteca se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer a el/los inmuebles/s hipotecados/s y comprende todas las construcciones o edificaciones que pudieran existir sobre el/los mismo/s o bienes que en el futuro pudieran edificarse sobre el/los inmueble/s y, en su caso, el suelo, subsuelo y sobresuelo, comprendiendo además sus partes integrantes, accesorios, instalaciones y en general, todo cuanto de hecho y por derecho le/s corresponda o se incorpore, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el artículo 1101° del Código Civil. Igualmente comprende los frutos y rentas que pudiera producir, los mismos que podrán ser recaudos directamente por **LA CAJA** para aplicarlos al pago de lo que se adeudase. Asimismo, la presente hipoteca se extiende a las indemnizaciones a las que se refieren los artículos 173° y 174° de la Ley General del Sistema Financiero, Ley 26702.

**EL CLIENTE** y **LA CAJA** acuerdan que con la finalidad de garantizar el crédito hipotecario, podrá **LA CAJA** emitir el Título de Crédito Hipotecario Negociable, el mismo que otorgará la facultad a **LA CAJA** de su ejecución en caso **EL CLIENTE** incumpla con sus obligaciones derivadas del crédito hipotecario. Para la emisión, endoso y/o ejecución del Título de Crédito Hipotecario Negociable, se aplicará lo dispuesto en la ley correspondiente.

En caso se trate de un bien futuro (vivienda en plano o en construcción que no se encuentra independizada y/o con declaratoria de fábrica inscrita en los registros públicos), **EL CLIENTE** constituye mediante la presente, garantía hipotecaria sobre El Bien, bajo la condición de que llegue a existir, en cuyo caso, el registrador extenderá de oficio la hipoteca correspondiente al préstamo, de forma simultánea a la inscripción definitiva del contrato de compra venta de bien futuro cuando el bien llegue a existir. Las condiciones y características de la adquisición de bien futuro, se establecen en el contrato de compraventa de bien futuro que se encuentra adjunto a la presente cláusula adicional de Préstamo Hipotecario Nuevo Crédito Mivivienda con Constitución de Hipoteca.

Para el improbable caso de una ejecución y en aplicación de lo dispuesto por el artículo 720° del Código Procesal Civil, **LAS PARTES** de común acuerdo, convienen en valorizar el inmueble hipotecado en la suma que figura en el anexo, según tasación efectuada por perito inscrito en el REPEV de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, no siendo necesario, por lo tanto, nueva tasación en caso de ejecución. Sin embargo, **LA CAJA** se reserva el derecho de solicitar, cuando lo estime conveniente, una nueva tasación por cuenta y costo de **EL CLIENTE**, asumiendo este la obligación de facilitar el libre acceso al inmueble, de los tasadores que **LA CAJA** designe.

**EL CLIENTE** se obliga a suscribir al primer requerimiento de **LA CAJA** la escritura pública que se origine de la formalización de la presente minuta de préstamo y constitución de hipoteca, así como los documentos, minutas o escrituras públicas que sean necesarios para lograr la inscripción de la hipoteca en el registro respectivo. En caso contrario, **LA CAJA** quedará facultada para resolver este contrato, siendo para ello suficiente que curse tal decisión a **EL CLIENTE** mediante carta notarial dirigida al domicilio señalado en este contrato.

---

<sup>1</sup> El Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado mediante la Resolución SBS N° 3274-2017, no contempla la posibilidad de trasladar los cargos judiciales como comisión o gasto, atendiendo a que no se trata de la prestación de servicios, sino por el contrario de las medidas que realiza la empresa para procurar el pago de la obligación. En estos casos, no hay un servicio prestado para que pueda ser considerado como un "gasto".

Asimismo, según lo dispuesto en el numeral 11 del anexo N° 3 del reglamento, no pueden ser incorporados en los formularios contractuales que utilizan las empresas del sistema financiero ni cobrado a sus usuarios, los cargos distintos al interés moratorio o penalidad, por concepto de pago de obligaciones fuera de la fecha de su vencimiento.

De conformidad con el marco normativo mencionado anteriormente, se encuentra prohibido el cobro de cualquier cargo relacionado con la cobranza de créditos vencidos; por tanto, los cargos judiciales, notariales o registrales por la gestión de dicha cobranza, no pueden ser cobrados a los clientes de las empresas del sistema financiero como comisiones o gastos. Lo anterior no impide que en el marco de un proceso judicial, tales conceptos puedan ser considerados como costas o costos del proceso, lo que en todo caso dependerá de la decisión judicial.

<sup>2</sup> La entidad financiera no podrá cobrar intereses moratorios y penalidades a la vez, cuando estas tengan por finalidad indemnizar la mora en el pago.

## MODALIDAD DE PAGO

**SEXTA.- EL CLIENTE** asume la obligación de pagar el préstamo, incluyendo los intereses generados, comisiones, gastos y demás conceptos aplicables que se encuentran fijados en la hoja resumen, en la misma moneda convenida, mediante el pago de cuotas mensuales con vencimientos y por los montos señalados en el cronograma de pagos que **LA CAJA** entregará a **EL CLIENTE** al momento del desembolso, y respecto del cual, **EL CLIENTE** presta su conformidad en forma anticipada.

**EL CLIENTE** se obliga a efectuar el pago del citado préstamo y demás obligaciones a que se refiere la presente cláusula, indistintamente, en forma directa a **LA CAJA** o a través de cargos que **LA CAJA** realice en su cuenta de ahorros, bajo la formalidad indicada en las Cláusulas Generales de Contratación de Operaciones Pasivas de **LA CAJA**, suscrito por **EL CLIENTE** en la apertura de cuenta. Para este último caso, **EL CLIENTE** mantendrá o entregará en **LA CAJA**, con la anticipación suficiente a la respectiva fecha de vencimiento de cada una de las cuotas, los fondos necesarios para atender íntegramente sus pagos.

Para realizar el débito de las cuentas de ahorros, **EL CLIENTE** debe autorizar de manera expresa a **LA CAJA** mediante orden de pago, ello en conformidad a la Ley del Débito Automático (Ley 28556) y su reglamento D.S. 198-2006-EF. Para estos efectos, **EL CLIENTE** podrá solicitar la suspensión de la orden de debitar de su cuenta, mediante comunicación de fecha cierta, así como establecer el monto máximo a debitar de la cuenta autorizada.

**LA CAJA** no asumirá responsabilidad por la diferencia de cambio que resulte de la conversión de monedas, cuando sea el caso, destinada a la amortización o cancelación del referido préstamo.

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

Asimismo, a consentimiento expreso de **LA CAJA**, **EL CLIENTE** podrá utilizar otros medios de pago para la cancelación del crédito.

Cabe señalar, que el costo del cargo en cuenta a ser cobrado por **LA CAJA** se encuentra indicado en la hoja resumen, asimismo, se informa que una de las principales obligaciones y responsabilidades de **EL CLIENTE**, para que **LA CAJA** efectúe el cargo en cuenta, es mantener fondos suficientes para el cobro de las cuotas, bajo responsabilidad de que **LA CAJA** lo considere como incumplimiento de pago, conforme a lo indicado en la cláusula décima tercera.

El crédito otorgado a **EL CLIENTE** que tenga por finalidad la adquisición de un bien futuro y se le haya otorgado un plazo de gracia a solicitud del mismo, durante dicho período **EL CLIENTE** no pagará a **LA CAJA** el capital, los intereses, ni los seguros, de ser el caso. Sin embargo, los intereses generados durante el periodo de gracia se capitalizarán, incorporándose al saldo del crédito otorgado en las mismas condiciones financieras del crédito, para lo cual, **LAS PARTES** pactan en este acto (esto último se realizará cuando se trate de bienes terminados), de conformidad al artículo 1249° del Código Civil, la capitalización de dichos intereses; el plazo se calcula a partir del desembolso y se incluye dentro del plazo total del préstamo.

Asimismo, **EL CLIENTE** tiene conocimiento que ante el incumplimiento del pago, según las condiciones pactadas, **LA CAJA** procederá a realizar el reporte correspondiente a las centrales de riesgos y a aquellas constituidas de acuerdo a ley con las que **LA CAJA** haya suscrito convenio o contrato para dicho objeto, con la calificación que le corresponda, de conformidad con el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones vigente.

**EL CLIENTE** 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 será enviada a **EL CLIENTE** por medios electrónicos; a solicitud de **EL CLIENTE** la información podrá ser enviada por medios físicos, lo que implica el cargo por dicho servicio. 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 CLIENTE**.

Los cargos por concepto de envío de información que se encuentran consignados en la hoja resumen, por pagos efectuados y aquellos que se encuentran pendientes, conforme al cronograma de pagos, serán aplicados cuando **EL CLIENTE** haya elegido la remisión de dicha información a través de medios físicos. Por el envío de dicha información en soporte electrónico no se aplicará cargo alguno. **LA CAJA** facilitará a **EL CLIENTE** un soporte donde conste la elección realizada por estos, que permita acreditar dicha elección.

## CAUSALES DE REEMBOLSO DEL BONO DEL BUEN PAGADOR

**SÉPTIMA.-** En el artículo 7° del Reglamento del Bono del Buen Pagador, indica que **EL CLIENTE** deberá reembolsar el BBP y sus intereses legales en caso: a) prepague en forma total el crédito antes de los cinco años de desembolsado este; b) sea calificado como mal pagador por **LA CAJA** y además se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria, la demanda deberá contemplar el monto de la deuda, el valor total del BBP y sus intereses legales; c) cuando se compruebe que cualquier información proporcionada por **EL CLIENTE** para sustentar u obtener el préstamo o cualquier otra operación realizada ante **LA CAJA** fuera falsa o tratándose de documentos, estos hubieran sido adulterados o alterados; y d) otros que determine el Fondo Mivivienda - FMV y sean comunicados al fiduciario para su aplicación.

## DE LA TASA DE INTERÉS APLICABLE, COMISIONES, PENALIDADES Y GASTOS

**OCTAVA.- LAS PARTES** acuerdan que **LA CAJA** cobrará a **EL CLIENTE** los intereses compensatorios por el capital otorgado en préstamo hasta su total cancelación, además un interés moratorio en caso de incumplimiento parcial o total en el pago de sus obligaciones, y cobrará las comisiones respectivas por los servicios que les proporcione, y los gastos que **LA CAJA** incurra con terceros

derivados de las operaciones activas, los que serán trasladados a **EL CLIENTE**, asimismo cobrará la penalidad por la entrega de información falsa indicada en la cláusula décima cuarta; los mismos que han sido previamente informados a través de los medios establecidos en las normas sobre la materia.

Para efectos del pago de cuotas vencidas del crédito, **LA CAJA** no podrá cobrar interés moratorio y penalidad a la vez.

**LA CAJA** podrá cobrar primas de seguro a **EL CLIENTE**, siempre que este las hubiera solicitado o consentido en forma previa, expresa y escrita, conforme a lo indicado en la cláusula vigésima quinta.

Las tasas de interés compensatoria moratoria, las comisiones, penalidad por la entrega de información falsa indicada en la cláusula décima cuarta, primas de seguro y gastos, se hallan establecidas en la hoja resumen. En ningún caso, la terminación anticipada de los servicios o resolución del contrato dará lugar a la devolución de los conceptos por comisión, penalidades, primas de seguro o gastos ya incurridos y cobrados.

En caso el Banco Central de Reserva, conforme a su ley orgánica, dicte normas que limiten la libre fijación de tasas en las operaciones activas, **LA CAJA** adecuará las mismas hasta los límites máximos permitidos.

### **FACULTAD DE LA CAJA DE MODIFICAR UNILATERALMENTE LAS CONDICIONES DEL PRESENTE CONTRATO O ESTABLECER NUEVAS CONDICIONES**

**NOVENA.-** Queda expresamente convenido entre **LAS PARTES**, que **LA CAJA** podrá variar unilateralmente, en su caso, la penalidad pactada por demora en el pago, comisiones y gastos, con excepción de las tasas de interés, cuando el deterioro de la situación crediticia o de riesgo de **EL CLIENTE** así lo amerite; o en la eventualidad que cambie o pudiera cambiar de modo adverso el contexto del mercado financiero; 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 política y/o económica del país que configuren circunstancias desfavorables para **LA CAJA**; o variaciones en las condiciones cambiarias; o perturbaciones en las condiciones financieras y/o económicas que afecten el sistema financiero nacional o internacional; o alzas en los costos de los servicios prestados por terceros; pérdidas de valor de las garantías que coberturan la operación y, en general, variaciones en las circunstancias bajo las cuales fue aprobado el crédito, pues es voluntad expresa de **LAS PARTES** preservar la correspondencia original de las prestaciones pactadas en el presente contrato, así como el margen de beneficio financiero de **LA CAJA**.

La tasa de interés podrá ser modificada en los siguientes casos:

1. Por novación de la obligación, conforme a las disposiciones del Código Civil.
2. De mutuo acuerdo con **EL CLIENTE** como resultado de una efectiva negociación entre **LAS PARTES**.
3. Cuando la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, previo informe favorable del Banco Central de Reserva del Perú, lo 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.
4. En forma unilateral por **LA CAJA**, en cualquier momento durante la vigencia del contrato, cuando se trate de modificaciones a la tasa de interés que impliquen condiciones más favorables para **EL CLIENTE**, aplicándose las nuevas tasas de interés de manera inmediata, no siendo exigible el envío de una comunicación previa.

Para este último 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.cmacica.com.pe](http://www.cmacica.com.pe)) y, a solo criterio de **LA CAJA**, a través de anuncios en medios de comunicación masivos. El plazo para la publicación de las nuevas tasas se realizará dentro de los 45 días de realizado el cambio.

**LA CAJA** queda obligada a comunicar a **EL CLIENTE** la modificación de la penalidad por demora en el pago, si fuera el caso, cuando se trate de incrementos de las penalidades pactadas; así como la fecha de entrada en vigencia de dichas modificaciones, con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días.

**LA CAJA** comunicará a **EL CLIENTE** la modificación de las comisiones y gastos, así como la fecha de entrada en vigencia de las mismas, con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días, cuando dichas modificaciones representen un incremento respecto de lo pactado.

**LA CAJA** comunicará las modificaciones contractuales distintas a las tasas de interés, comisiones y gastos, solo en aquellos casos en que dichas modificaciones impliquen para **EL CLIENTE** 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 CLIENTE**, 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.

Las modificaciones a la penalidad pactada por demora en el pago de ser el caso, comisiones y gastos cuando estas supongan un perjuicio a **EL CLIENTE**, así como su fecha de entrada en vigencia, será informada a **EL CLIENTE**, a elección de **LA CAJA**, por cualquiera de los medios de comunicación directos, los cuales permiten dejar constancia de la comunicación, y que se señalan a continuación: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria de **EL CLIENTE**; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por **EL CLIENTE**; (iii) a través de los estados de cuenta; (iv) comunicaciones telefónicas a **EL CLIENTE** que puedan ser acreditadas fehacientemente; y 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, pudiendo **EL CLIENTE** dar su negativa sin que esta signifique una resolución del contrato; deberán ser comunicadas a **EL CLIENTE**, a elección de **LA CAJA**, por cualquiera de los siguientes medios: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria de **EL CLIENTE**; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por **EL CLIENTE**; (iii) a través de los estados de cuenta; (iv) comunicaciones telefónicas a **EL CLIENTE** que puedan ser acreditadas fehacientemente; y, con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días.

**DÉCIMA.-** 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.cmacica.com.pe](http://www.cmacica.com.pe)).

Cuando las modificaciones a las tasas de interés compensatorio y moratorio, o en su caso de la penalidad pactada por demora en el pago, de ser el caso; comisiones y gastos impliquen condiciones más favorables para **EL CLIENTE**, estas serán comunicadas por **LA CAJA** a través de anuncios en sus oficinas de atención al público y/o en la página web institucional ([www.cmacica.com.pe](http://www.cmacica.com.pe)) y, a solo criterio de **LA CAJA**, a través de anuncios en medios de comunicación masivos. El plazo para la publicación de las nuevas tasas se realizará dentro de los 45 días de realizado el cambio.

Siempre que las modificaciones a las tasas de interés, conforme a lo dispuesto en la cláusula novena, penalidad, comisiones y gastos modifiquen lo informado en el cronograma de pagos, **LA CAJA** queda obligada a recalcular y remitir a **EL CLIENTE** un nuevo cronograma de pagos, conjuntamente con el pre aviso de 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 tales modificaciones, **EL CLIENTE** tiene el derecho a resolver este contrato, para cuyo efecto, deberá comunicarlo por escrito a **LA CAJA** 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.

Para resolver el contrato a requerimiento de **EL CLIENTE** y como consecuencia de modificaciones efectuadas a las condiciones contractuales de manera unilateral por **LA CAJA**, y que no tengan por origen la imposición de obligaciones normativas, **EL CLIENTE** 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, dentro de los cuarenta y cinco (45) calendario desde la recepción de la comunicación de **LA CAJA** informándole de las modificaciones contractuales.
2. **EL CLIENTE** deberá cancelar el íntegro de su obligación, de forma previa a la resolución del presente contrato. Para tal efecto, **EL CLIENTE** 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. El pago del saldo insoluto del préstamo se realizará, a elección de **EL CLIENTE**, 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 que, bajo cualquier modalidad, **EL CLIENTE** tenga abiertas en **LA CAJA**, para cuyo efecto, **EL CLIENTE** otorgará su autorización expresa y por escrito; 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.
4. El pago deberá ser efectuado en la moneda del préstamo pactada en el presente contrato. No obstante, **EL CLIENTE** podrá pagar en moneda distinta a la moneda del préstamo, en cuyo caso se aplicará el tipo de cambio de compra o venta, según corresponda, que se encuentre vigente en **LA CAJA** en la fecha en que se efectúe el cargo respectivo.
5. A expresa solicitud de **EL CLIENTE** formulada, sea en la carta mediante la cual comunique a **LA CAJA** su decisión de resolver el contrato, o en otra comunicación por escrito que deberá ser remitida a **LA CAJA**; **LA CAJA** otorgará a **EL CLIENTE** un plazo no menor a cuarenta y cinco (45) días para que este pueda encontrar otro mecanismo de financiamiento de considerarlo necesario.

El plazo concedido por **LA CAJA** a favor de **EL CLIENTE** para que este pueda encontrar otros mecanismos de financiamiento, se computará desde la fecha de recepción de la solicitud de **EL CLIENTE** 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 aviso previo señalado en la cláusula novena.

### **CONSTITUCIÓN EN MORA**

**DÉCIMA PRIMERA.-** En caso de incumplimiento total o parcial de cualquiera de las obligaciones pactadas, **EL CLIENTE** incurrirá automáticamente en mora, sin necesidad de aviso judicial ni de requerimiento extrajudicial de ninguna clase, a partir de la fecha del incumplimiento y hasta la total cancelación de la obligación vencida, lapso durante el que se devengará además de los intereses compensatorios pactados, el interés moratorio convenido, comisiones, penalidad (en caso se produce lo indicado en el numeral 14.1 de la cláusula décima cuarta referido a la entrega de información falsa), primas de seguro y gastos establecidos en la hoja resumen. Se aclara que **LA CAJA** no cobrará a la vez, interés moratorio y penalidad por demora en el pago.

## OBLIGACIONES DE EL CLIENTE

**DÉCIMA SEGUNDA.-** Constituyen obligaciones de **EL CLIENTE**, cuando corresponda, las siguientes:

- 12.1. Pagar puntualmente las obligaciones o cuotas pactadas sin necesidad de requerimiento alguno, a través de cualquiera de las agencias u oficinas de **LA CAJA**.
- 12.2. Actualizar la valorización del bien otorgado en garantía, mediante tasación emitida por perito REPEV al solo requerimiento de **LA CAJA**, cubriendo el costo de la valorización. **LA CAJA** solicitará la actualización del valor del bien, en los siguientes casos: a) cuando este se hubiese depreciado o deteriorado, y b) por encontrarse la valorización vencida (el plazo de vigencia de las tasaciones es de 3 años).
- 12.3. Sustituir y mejorar de inmediato las garantías reales o personales, cuando el valor patrimonial de la garantía o la solvencia del garante disminuyan a solo criterio de **LA CAJA**.
- 12.4. Notificar a **LA CAJA** sobre cualquier variación que afecte el valor o disponibilidad de los bienes dados en garantía.
- 12.5. Asumir todos los tributos y costos por servicios notariales y registrales para el perfeccionamiento de este contrato, así como su ampliación y/o modificación, además de otros tributos que pudieran crearse en el futuro que afecten o graven directa o indirectamente al crédito concedido.
- 12.6. Es responsabilidad de **EL CLIENTE** entregar la información actualizada cada vez que sea requerida por **LA CAJA**.
- 12.7. Permitir a El Fondo o COFIDE y a **LA CAJA** la inspección pericial de El Bien con profesionales o entidades inscritas en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP u otros órganos competentes, a fin de determinar el estado y situación estructural del mismo.
- 12.8. Proporcionar a **LA CAJA**, COFIDE y a El Fondo toda la información que se les solicite con relación al financiamiento otorgado.
- 12.9. **EL CLIENTE** queda obligado a dar aviso anticipado a **LA CAJA**, si pretendiera celebrar algún acto o contrato con respecto al inmueble otorgado en hipoteca, siempre que la venta u otro acto jurídico afecte los intereses de **LA CAJA**, a fin que esta dé su autorización. En caso de venta, **LA CAJA** recibirá del precio, el importe de su crédito hasta donde dicho precio alcance.
- 12.10. **EL CLIENTE** declara que cumple con los siguientes requisitos: i) contar con la calificación como sujeto de crédito emitida por **LA CAJA** que otorgue los créditos Mivivienda; ii) que el solicitante del crédito Mivivienda (Nuevo Crédito Mivivienda) y, de ser el caso, su cónyuge o conviviente e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda; iii) que el valor del inmueble a adquirir no exceda los límites establecidos en el literal a) del artículo 3° del Reglamento del BBP; iv) no haber recibido apoyo habitacional previo del Estado el titular y, de ser el caso, su cónyuge o conviviente; v) otros a ser determinados por el FMV y comunicados al fiduciario para su aplicación.

## COMPENSACIÓN DE OBLIGACIONES

**DÉCIMA TERCERA.- EL CLIENTE** faculta a **LA CAJA** a compensar el importe de sus obligaciones vencidas y exigibles, así como los gastos y suma adeudada que se originen en el otorgamiento, con los saldos existentes de cualquiera de las cuentas que tuviera o pudiera tener en **LA CAJA** individual o conjuntamente con terceros; así como a retener cualquier fondo, valor y/o bien, que estuviese destinado a favor de **EL CLIENTE** y aplicar el monto de los mismos a la amortización y/o cancelación de las obligaciones vencidas. Asimismo, **LA CAJA** podrá realizar por cuenta y cargo de **EL CLIENTE**, las operaciones de compra y venta de moneda extranjera o conversiones que sean necesarias para el cumplimiento de sus obligaciones, en la correspondiente moneda adeudada, aplicando el respectivo tipo de cambio que **LA CAJA** tenga vigente al momento de la operación. Asimismo, **EL CLIENTE** faculta a **LA CAJA** para que, de ser necesario, esta abra o cierre cuentas de ahorros, bajo cualquier modalidad, a nombre de los mismos, para evidenciar abonos o cargos que se puedan derivar de las transacciones u operaciones originadas en el presente contrato; para el efecto, **LA CAJA** notificará a **EL CLIENTE**, informando sobre la compensación realizada en un plazo de 15 días calendario, por cualquier medio de comunicación directo (comunicaciones escritas al domicilio de **EL CLIENTE**, correo electrónico).

Para realizar la compensación de depósitos a plazo fijo, se procederá a la cancelación del depósito; de existir un saldo a favor de **EL CLIENTE**, se aperturará un nuevo depósito a plazo fijo, siempre que el saldo sea el mínimo requerido para la apertura de depósitos a plazo fijo, caso contrario se aperturará una cuenta de ahorro.

No serán objeto de compensación los activos legal o contractualmente declarados intangibles o excluidos de este derecho

## EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO

**DÉCIMA CUARTA.- LA CAJA** deja expresa constancia, que en cualquiera de los siguientes supuestos, tendrá la facultad de dar por vencidos todos los plazos pactados y proceder a la cobranza del saldo insoluto del crédito más los intereses compensatorios y moratorios pactados, comisiones, penalidades, primas de seguro y gastos, sin que la falta de ejercicio de esta facultad signifique su renuncia a sus derechos crediticios.

- 14.1. Si **LA CAJA** detecta que **EL CLIENTE** proporcionó información falsa en su solicitud de crédito o resultase falso lo manifestado con carácter de declaración jurada, sin perjuicio de las acciones penales a que hubiere lugar. **EL CLIENTE** quedará automáticamente obligado a cancelar el íntegro del saldo insoluto del crédito, el Bono del Buen Pagador recibido, más los intereses, comisiones y otros que se hubieren devengado. Adicionalmente, en estos casos, **EL CLIENTE** deberá pagar una penalidad a favor del FMV, equivalente al 10% de dicho saldo, conforme a lo indicado en el artículo 3° del Reglamento del Crédito Nuevo Crédito Mivivienda.

- 14.2. Si incumpliera alguno de los compromisos asumidos en la cláusula vigésima, específicamente los incisos 20.1 y 20.2 del presente contrato.
- 14.3. En caso que **LA CAJA** tome conocimiento por cuenta propia o por terceros, o considere que existen indicios razonables de la participación en cualquier ilícito penal por parte de **EL CLIENTE** donde estén implicados montos de dinero u operaciones financieras obtenidas, realizadas u otorgadas por **LA CAJA**; esta en salvaguarda de su imagen e intereses, queda facultada a resolver inmediatamente el contrato de préstamo y/o a dar por vencidos todos los plazos, sin que ello implique responsabilidad posterior para **LA CAJA** frente a **EL CLIENTE**.
- 14.4. Si **EL CLIENTE** incumple el pago total o parcial de una o más de las cuotas pactadas o cualquiera de sus obligaciones previstas en el presente contrato en forma total o parcial.
- 14.5. Si **EL CLIENTE** es requerido en mora por terceros, sus bienes son embargados, es emplazado judicialmente, es declarado insolvente, incurre en protestos, es incorporado a su propia iniciativa o a petición de terceros en procesos concursales o es declarado en quiebra, o si acuerdan su disolución o liquidación.
- 14.6. En el caso que existiera garantía real, si El Bien se pierde o deteriora, o se hubiera depreciado, o estuviese en peligro de ello y **EL CLIENTE** no cumple con mejorar o sustituir o asegurar la garantía a satisfacción de **LA CAJA**, o con reducir las obligaciones a su cargo.
- 14.7. En el caso que existiera garantía real, si **EL CLIENTE** o **LA CAJA** son demandados respecto a la propiedad del bien o los bienes, o sobre la prioridad de la garantía.
- 14.8. Si **EL CLIENTE** decidiera celebrar negocios, actos o contratos de disposición o gravamen en relación a El Bien, lo cual causaría un perjuicio a los derechos que le corresponden a **LA CAJA**, deberá cancelar previamente a la celebración del acto, la totalidad de sus obligaciones. En caso de venta, que cause un perjuicio a los derechos que le corresponden a **LA CAJA**, **EL CLIENTE** se obliga a entregar a **LA CAJA** el importe total del precio de venta hasta el monto total de sus acreencias, incluidos los gastos, comisiones o penalidades pactadas.
- 14.9. En el caso de que existiera garantía real, si **EL CLIENTE** bajo cualquier título o circunstancia cede voluntariamente la posesión de El Bien, sin recabar la conformidad de **LA CAJA** y se causara un perjuicio a los derechos de esta. Si **EL CLIENTE**, pierde la posesión del bien, bajo cualquier título, causando un perjuicio a los derechos que a **LA CAJA** le corresponden como acreedora.
- 14.10. En caso que **EL CLIENTE** utilice el dinero entregado en mutuo para un destino distinto al previsto en la solicitud de crédito.
- 14.11. Si con posterioridad al desembolso del crédito, se comprueba que la vivienda no es utilizada con fines de casa habitación, dentro de los primeros 3 años desde la fecha de desembolso del préstamo.
- 14.12. En caso de bien futuro, dentro del plazo de trescientos sesenta días calendario o del que resulte de la ampliación del mismo, en caso hubiese sido concedido, contados desde la fecha de desembolso del crédito, **EL CLIENTE** no hubiere cumplido con terminar, independizar, inscribir dicho bien en registros públicos, otorgar hipoteca sobre dicha vivienda para garantizar el crédito.
- 14.13. En el caso que se utilicen los recursos para adquisición o construcción de la vivienda con fines comerciales o de lucro.
- 14.14. Los recursos del Fondo serán utilizados en la adquisición de viviendas, a fin de ser destinadas a casa habitación, debiendo ser ocupadas por **EL CLIENTE** y su familia de ser el caso.

Cualesquiera de los eventos de incumplimiento antes señalados, conlleva a la preclusión de todos los plazos previstos a favor de **EL CLIENTE**, pudiendo en estos casos **LA CAJA** exigir el pago total adeudado; procediendo sin más trámite **LA CAJA** a cobrar su acreencia, conformada por el saldo insoluto del préstamo más los intereses compensatorios y moratorios, comisiones, gastos, penalidades y otros que se hubieran devengado, suma total liquidada que **EL CLIENTE** se obliga a pagar inmediatamente; ejecutándose, en caso contrario, las garantías que correspondan; **LA CAJA** deberá cursar comunicación a **EL CLIENTE** en un plazo de 30 días anteriores a la resolución, empleando uno o más de los siguientes medios: (i) comunicaciones a la dirección domiciliaria de **EL(LOS) PRESTATARIO(S)**; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica señalada por **EL CLIENTE**; (iii) a través de los estados de cuenta; y (iv) comunicaciones telefónicas al domicilio de **EL CLIENTE** que puedan ser acreditadas fehacientemente. **LA CAJA** deberá sustentar la(s) causal(es) que justifica(n) las modificaciones contractuales o la resolución del contrato, conforme a lo indicado en esta cláusula.

Si se produce el evento de incumplimiento establecido en el numeral 14.1 de la presente cláusula, **EL CLIENTE** quedará automáticamente obligado a cancelar el íntegro del saldo insoluto del crédito, el Bono del Buen Pagador recibido, más los intereses, comisiones y otros que se hubieren devengado. Adicionalmente, en estos casos, **EL CLIENTE** deberá pagar una penalidad a favor del FMV, equivalente al 10% de dicho saldo, conforme a lo indicado en el artículo 3° del Reglamento del Crédito Nuevo Crédito Mivivienda. Se deja expresa constancia que la resolución del contrato de préstamo por incumplimiento de las obligaciones que **EL CLIENTE** asume, no conlleva a la extinción de la hipoteca que se hubiere constituido, de ser el caso, ni de ninguna otra garantía que respalde el préstamo; pues en caso de resolución o de terminación del contrato de préstamo dichas garantías se mantendrán plenamente vigentes, encontrándose precisamente en tales casos, **LA CAJA** facultada a ejecutar el/los inmueble/s gravado/s y/u otras garantías constituidas en su favor, para aplicar el producto de dichas ejecuciones al pago de su acreencia.

Adicionalmente a las causales señaladas, **LAS PARTES** acuerdan que **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 este contrato, si el inmueble hipotecado fuese sacado a remate en algún proceso judicial, arbitral o concursal iniciado por terceros. Se entenderá por verificado este hecho, cuando **LA CAJA** tome conocimiento, por cualquier medio, de la interposición de la solicitud o demanda de ejecución ante el fuero competente o de la publicación del aviso de remate en el diario oficial o local.

### **CESIÓN DE CRÉDITOS Y TITULIZACIÓN**

**DÉCIMA QUINTA.- EL CLIENTE** reconoce y acepta que **LA CAJA** o quien resulte titular del TCHN podrá ceder sus derechos derivados del presente contrato, ya sea mediante una cesión de derechos o endoso del TCHN o mediante la constitución de patrimonio autónomo para efectos de su titulación o mecanismos similares, o venta de cartera, endoso del TCHN o emisión de instrumentos o bonos hipotecarios y/o cualquier otra forma permitida por la ley, a lo que **EL CLIENTE** presta desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso e irrevocable a dichas cesiones y transferencias, incluyendo las correspondientes a las garantías que pudiere haber constituido a favor de **LA CAJA** o de quien resulte titular del TCHN en respaldo de sus obligaciones, siendo para ello suficiente que **LA CAJA** o quien resulte titular del TCHN le comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos, asimismo, **EL CLIENTE** reconoce y acepta que **LA CAJA** o quien resulte titular del TCHN podrá endosar el TCHN a terceros, sin reserva ni limitación alguna.

La cesión se realizará conforme a lo normado en el Código Civil.

### **EMISIÓN DE TÍTULO VALOR Y ACUERDO DE INTEGRACIÓN**

**DÉCIMA SEXTA.-** En representación del préstamo otorgado a **EL CLIENTE**, este suscribe y entrega a **LA CAJA** en este acto, un pagaré incompleto, teniendo pendiente de integrar la fecha de su vencimiento, autorizando irrevocablemente, conforme al art. 10 de la Ley de Títulos Valores N° 27287, a **LA CAJA** para que lo complete o integre si **EL CLIENTE** incurre en incumplimiento del pago de las cuotas acordadas o de cualquiera de las obligaciones o causales de preclusión de plazos o resolución previstas en la cláusula décima cuarta del presente contrato; por tanto, **LA CAJA** podrá completar el pagaré con el importe adeudado, en caso de tener que exigirles el reembolso de la totalidad de sus acreencias, consignando como fecha de emisión aquella en la cual **LA CAJA** haya desembolsado a **EL CLIENTE** el préstamo y/o los préstamos y como fecha de vencimiento aquella en la que se complete el título valor.

Los codeudores declaran que la obligación asumida por el presente contrato tiene la condición de solidaria; considerando como codeudor a la(s) persona(s) obligada(s) al pago del préstamo materia del presente contrato, tales como prestatarios, fiadores solidarios y cónyuges de los mismos.

Una vez completado el pagaré, **LA CAJA** procederá a protestarlo por falta de pago, observando las formalidades de ley.

**EL CLIENTE** declara expresamente haber recibido una copia del pagaré a satisfacción.

**EL CLIENTE** renuncia expresamente a la facultad de incluir cláusula que limite la circulación del pagaré materia del presente contrato, autorizando su libre circulación sin limitación alguna, además, faculta al tenedor del título valor, a su prórroga, sin necesidad de su anuencia o intervención, aun cuando haya sido completado con el vencimiento, según lo acordado en la presente cláusula.

**EL CLIENTE** declara expresamente que **LA CAJA** ha hecho de su conocimiento los mecanismos de protección que la ley permite para la emisión o aceptación de títulos valores incompletos, habiendo sido plenamente informados de los alcances del art. 10 de la Ley N° 27287 y del contenido de la Circular SBS N° G-090-2001, cuyos textos declaran haber leído y conocer.

### **DEL PAGO ANTICIPADO Y ADELANTO DE CUOTAS**

**DÉCIMA SÉPTIMA.- EL CLIENTE** tiene la facultad de efectuar el pago anticipado de sus obligaciones en forma total o parcial, o adelantos de cuotas en cualquier momento, luego de desembolsado el crédito, sin generarse ningún costo adicional por tales operaciones.

El pago anticipado traerá como consecuencia la aplicación del monto al capital del crédito, con la consiguiente reducción de los intereses, las comisiones y los gastos derivados de las cláusulas contractuales al día del pago.

El adelanto de cuotas traerá como consecuencia la aplicación del monto pagado a las cuotas inmediatamente posteriores a la exigible en el periodo, sin que se produzca una reducción de los intereses, las comisiones y los gastos derivados de las cláusulas contractuales. En caso **EL CLIENTE** efectúe pagos mayores a dos cuotas (incluyéndose aquella exigible en el periodo), se considerará como pago anticipado, salvo que este haya expresado de forma escrita su deseo para que sea considerado como adelanto de cuotas.

En caso **EL CLIENTE** opte por efectuar un pago anticipado tendrá derecho a elegir entre: i. la reducción del monto de las cuotas restantes, manteniendo el plazo original; o ii. la reducción del número de cuotas con la consecuente reducción del plazo del crédito. En caso **EL CLIENTE** no cuente con dicha elección o se ejecute el pago a través de un tercero, se procederá a la reducción del número de cuotas con la consecuente reducción del plazo del crédito dentro de los (15) quince días de realizado el pago.

En caso **EL CLIENTE** efectúe pagos menores o iguales al equivalente de dos cuotas (incluyéndose aquella exigible en el periodo), se consideran adelanto de cuotas.

Asimismo, por cada pago anticipado parcial, **LA CAJA** entregará a **EL CLIENTE** el nuevo cronograma de pagos en donde se refleje la elección realizada por **EL CLIENTE**, el mismo que podrá ser entregado por medio electrónico o mediante entrega física, a decisión de **EL CLIENTE**, en un plazo máximo de 7 días, contabilizados desde la fecha de presentación de la solicitud. En caso el pago anticipado



parcial haya sido realizado por una tercera persona, y esta tiene poder, podría elegir entre reducción de monto o número de cuotas, en dicho caso se procederá y no se esperará los 15 días. Asimismo, tendría que tener poder para recoger el nuevo cronograma de pagos, así como para indicar a qué persona se deberá enviar el cronograma de pagos. Tener presente que la emisión del cronograma de pagos es a solicitud de **EL CLIENTE**, debiéndose cumplir en siete (7) días con dicha solicitud. De igual manera, se pondrá a disposición de **EL CLIENTE** el nuevo cronograma de pagos el cual podrá ser recabado en las agencias de **LA CAJA** señaladas en la página web ([www.cmacica.com.pe](http://www.cmacica.com.pe)).

Queda expresamente convenido, que el pago anticipado o el adelanto de cuotas del crédito, deberá efectuarse en las ventanillas de las oficinas de atención al público de **LA CAJA**, siendo de aplicación el procedimiento establecido, para tal efecto, por **LA CAJA** que se difunde a través de su página web ([www.cmacica.com.pe](http://www.cmacica.com.pe)) y en sus oficinas de atención al público.

No obstante lo estipulado en el párrafo precedente, **EL CLIENTE** también podrá efectuar depósitos para el pago de cuotas en las oficinas del Banco de la Nación, para lo cual deberá comunicarlo a **LA CAJA**, a fin que se le otorgue un código de pago.

Para evitar discrepancias en cuanto al monto a cancelar, **EL CLIENTE** podrá solicitar a **LA CAJA**, a través de medios telefónicos o en cualquier oficina de atención al público, se le pueda brindar la información sobre su saldo y otros datos que desee conocer de sus cuentas.

**EL CLIENTE** tiene conocimiento que el Fondo Mivivienda otorga préstamos para adquisición de viviendas por el plazo mínimo de 5 años y máximo de 20 años, así como que el plazo de los subpréstamos será igual al plazo de los préstamos.

En el literal d) del artículo 8° del Reglamento del Crédito Nuevo Crédito Mivivienda, indica que se podrá efectuar el prepago parcial o total del subpréstamo. El importe del prepago deberá ser utilizado por **LA CAJA** para efectuar el prepago del préstamo a favor de COFIDE en representación del Fondo Mivivienda, contando para ello con un plazo de hasta 20 días calendario contados a partir de la fecha en que se efectuó la precancelación<sup>3</sup>.

### **EXCLUSIÓN DE RESPONSABILIDAD**

**DÉCIMA OCTAVA.- LA CAJA** no se responsabiliza por el uso, fin o destino del dinero entregado a **EL CLIENTE** en virtud del presente contrato, quedando excluida su responsabilidad en caso **EL CLIENTE** se halle incurso en la comisión de algún delito donde esté implicado dicho monto; en caso **LA CAJA** tome conocimiento de tal hecho, procederá conforme a la cláusula décima cuarta del presente contrato.

**DÉCIMA NOVENA.- EL CLIENTE** declara bajo juramento, que el dinero obtenido en préstamo por parte de **LA CAJA** será destinado a la realización o financiamiento de actividades lícitas; excluyendo de manera expresa a **LA CAJA**, de cualquier responsabilidad en caso el dinero obtenido sea destinado a la realización o financiamiento, por cuenta propia o ajena, de los delitos tipificados en las leyes penales de delitos aduaneros, contra el lavado de activos o cualquier otro; para lo cual, declara además conocer y haber sido instruido por **LA CAJA** sobre los alcances de dichas normas.

### **DECLARACIONES ADICIONALES DE EL CLIENTE**

**VIGÉSIMA.- EL CLIENTE** declara adicionalmente a **LA CAJA** lo siguiente:

- 20.1. Tener conocimiento que el Fondo Mivivienda requiere que la vivienda sea utilizada con fines de casa habitación dentro de los primeros 3 años contados desde la fecha del desembolso, de comprobarse lo contrario **LA CAJA** extornará el crédito.
- 20.2. 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.
- 20.3. Que la venta del bien inmueble otorgado en hipoteca y cuya construcción está siendo financiada con recursos del Fondo Mivivienda, no será nuevamente adquirida con recursos del Fondo Mivivienda S.A., encargándose que lo indicado sea anotado en la partida registral del bien inmueble.

### **EMISIÓN DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE**

**VIGÉSIMA PRIMERA.-** Conforme a lo señalado en el Reglamento del Crédito Nuevo Crédito Mivivienda, a la Ley N° 27287 – Ley de Títulos Valores y Resolución SBS N° 685 - 2007, **LOS CLIENTES** aceptan la emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable, el cual podrá ser emitido por el registro público correspondiente o por **LA CAJA**, a mérito del presente documento y conforme a las condiciones determinadas en el mismo, en la oportunidad correspondiente y a simple petición de **LA CAJA**, sobre la base de la hipoteca otorgada por **LOS CLIENTES**.

Asimismo, **LOS CLIENTES** aceptan que se emita el Título de Crédito Hipotecario Negociable, el cual será entregado directamente a **LA CAJA**, sin que sea necesario que **LOS CLIENTES** lo endosen, quedando **LA CAJA** facultada, de ser el caso, a completar dicho título valor con las informaciones y condiciones del crédito, según el presente contrato.

Queda entendido que la formalización y/o emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable se sujetará a los acuerdos establecidos en el presente contrato y a las disposiciones legales pertinentes, las mismas que serán aplicables a partir de la emisión del TCHN que

---

<sup>3</sup> Se aprueba la presente cláusula entendiéndose que el pago anticipado efectuado por el usuario será procesado con la fecha del día en que el usuario efectuó el pago.

pueda realizar **LA CAJA** o la solicitud que en forma expresa formule **LA CAJA** al registro público correspondiente, en virtud al poder especial que le es otorgado en este acto por **LOS CLIENTES**.

### **OTORGAMIENTO DE PODER Y AUTORIZACIÓN**

**VIGÉSIMA SEGUNDA.-** En virtud de lo establecido en el párrafo anterior y de requerirse la emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable a registros públicos, **EL CLIENTE** otorga poder especial a favor de **LA CAJA**, para que en su nombre y representación suscriban los documentos públicos o privados que sean necesarios para la emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable en los términos del párrafo anterior del presente contrato y de la Ley de Títulos Valores.

**VIGÉSIMA TERCERA.-** De igual forma, **EL CLIENTE** declara que AUTORIZA a **LA CAJA**, a emitir y endosar a su favor el Título de Crédito Hipotecario Negociable, en base a la presente hipoteca que se inscribirá en cuanto se inscriba la independización, declaratoria de fábrica, compra venta e hipoteca correspondiente en el Registro de Predios de la Zona Registral correspondiente, conforme a lo dispuesto por el artículo 4° de la Resolución SBS N° 685-2007.

**VIGÉSIMA CUARTA.-** De ser el caso se efectúen observaciones registrales o simplemente se requiera de alguna documentación adicional para la emisión o inscripción del Título de Crédito Hipotecario Negociable, **EL CLIENTE** se obliga a la elección exclusiva y al simple requerimiento de **LA CAJA**, a otorgar un nuevo poder a favor de **LA CAJA** en iguales términos al referido en la cláusula décima sexta y a suscribir cualquier documento, sea público o privado, que fuere necesario, a fin de formalizar la emisión de los títulos de crédito hipotecario negociable.

### **DE LOS SEGUROS**

**VIGÉSIMA QUINTA.-** Es política de **LA CAJA**, tener cubiertos los préstamos mediante la contratación de seguros (desgravamen y contra todo riesgo), los mismos que serán pagados por **EL (LOS) PRESTATARIO(S)** e incluidos dentro de su cronograma de pagos como gasto, conforme a lo señalado en la hoja resumen, entregándose a **EL(LOS) PRESTATARIO(S)** copia de la póliza y/o certificado de seguro correspondiente, el mismo que indicará las condiciones a contratar, y cuyo único beneficiario será **LA CAJA**, siendo esta última responsable de la renovación del seguro. **EL (LOS) PRESTATARIO(S)** podrá(n) elegir entre la contratación del seguro ofrecido por **LA CAJA** o contratar directamente el seguro solicitado u opcionalmente designar un corredor de seguros, lo cual deberá ser comunicado previo al desembolso del crédito.

En caso **EL CLIENTE** opte por contratar directamente el seguro, este se obliga a contratar y mantener vigente un seguro contra los riesgos que corra el inmueble hipotecado, el cual como mínimo debe contener riesgo de incendio que incluya huelga, motín, conmoción civil y riesgos de la naturaleza incluida la cobertura de terremoto, otorgado por una compañía de seguros, la misma que debe ser a satisfacción de **LA CAJA**, dicho seguro deberá cumplir con los requisitos establecidos por **LA CAJA**, que se encuentran detallados en la página web institucional ([www.cmacica.com.pe](http://www.cmacica.com.pe)) y transferir a **LA CAJA** su derecho a la indemnización que debe pagar la aseguradora en caso de siniestro, para cuyo efecto, le entregará la póliza o pólizas debidamente endosadas, de manera que **LA CAJA** cobre el importe de la indemnización y lo aplique a la amortización de lo que se le adeudase. En el caso de bienes futuros, el seguro contra todo riesgo deberá cobrarse desde la existencia del bien inmueble.

Las condiciones de la póliza del seguro contra todos los riesgos del inmueble hipotecado, cuyo único beneficiario será **LA CAJA**, con el detalle de la suma asegurada, los riesgos no cubiertos o excluidos y que imponen el pago por cuenta de **EL CLIENTE** de una franquicia deducible en el evento de siniestro, constan en el documento que **EL CLIENTE** declara conocer y aceptarlas, por lo que en caso de ocurrir un siniestro no amparado por la póliza contratada o de limitaciones o exclusiones impuestas por la compañía de seguros, **LA CAJA** no asume ninguna responsabilidad.

En caso exista una variación en la prima de seguro por incremento del valor asegurado **EL CLIENTE** expresa su conformidad de asumir dicho costo y autoriza a incluir dicho incremento en las cuotas pendientes del cronograma de pagos, para lo cual, **LA CAJA** deberá comunicar con una anticipación no menor de cuarenta y cinco (45) días a través de uno de los medios de comunicación directos establecidos en el presente documento, indicando la fecha o el momento a partir del cual, la modificación entrará en vigencia.

**LA CAJA** tiene a disposición de los usuarios, en sus oficinas de atención al público, folletos informativos sobre los seguros ofrecidos por **LA CAJA**.

Asimismo, durante la vigencia del presente contrato, **EL CLIENTE** se obliga a contratar y mantener vigente un seguro de desgravamen, siendo beneficiario de la póliza exclusivamente **LA CAJA**, quien en caso de fallecimiento o invalidez permanente y definitiva de **EL CLIENTE** titular del crédito, cobrará directamente la indemnización que deba pagar la aseguradora para aplicarlo hasta donde alcance a la amortización y/o cancelación de lo adeudado.

**EL CLIENTE** declara que conoce y acepta que el seguro solamente pagará el saldo de la deuda del cliente titular del crédito al día de su fallecimiento o invalidez permanente y definitiva, asimismo, declara tener conocimiento que el seguro no cobertura créditos que tengan cuotas impagas<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Se aprueba la presente cláusula en el entendido de que la no cobertura de créditos debido a cuotas impagas se realizará de acuerdo a lo señalado en el certificado de seguros entregado al usuario y a la normativa de seguros vigente.

Si **EL CLIENTE** contrata directamente el seguro, es este el responsable de la renovación y vigencia del mismo, no generando responsabilidad alguna para **LA CAJA**, por la no renovación, pues **EL CLIENTE** declara conocer que dicha obligación es de su responsabilidad.

**VIGÉSIMA SEXTA.- EL CLIENTE** señala como domicilio el indicado en este contrato, donde se le cursarán las comunicaciones que fueren necesarias, salvo las comunicaciones que se efectúen a través de medios masivos de comunicación conforme a lo establecido en la cláusula novena del presente, obligándose a comunicar por escrito a **LA CAJA** la variación de su domicilio en un plazo máximo de 30 días de producida dicha variación<sup>5</sup>, bajo las responsabilidades civil y/o penal a que hubiera lugar; caso contrario las comunicaciones, acciones o notificaciones que se efectúen en el domicilio conocido por **LA CAJA** se entenderán como válidas.

**VIGÉSIMA SÉPTIMA.- EL CLIENTE** declara tener conocimiento de lo dispuesto en el artículo 179° de la Ley General del Sistema Financiero - Ley 26702, referida al carácter de declaración jurada de toda información presentada a una empresa del sistema financiero y se somete a sus prescripciones en todo aquello no previsto expresamente en este contrato.

**VIGÉSIMA OCTAVA.-** Para todos los efectos del presente contrato, **LAS PARTES** intervinientes en el mismo se someten a la jurisdicción del fuero judicial de esta ciudad donde suscriben el presente contrato y fijan, con tal objeto, como sus domicilios los consignados en este instrumento, en donde se dejará todas las notificaciones y avisos a que hubiese lugar.

#### **DECLARACIÓN DEL CLIENTE DE HABER RECIBIDO TODA LA INFORMACIÓN NECESARIA PREVIA A LA CELEBRACIÓN DEL PRESENTE CONTRATO**

**VIGÉSIMA NOVENA.- EL CLIENTE** declara expresamente, que previamente a la celebración del presente contrato, ha recibido toda la información necesaria acerca de las condiciones del préstamo contratado, tasas de interés, penalidades, comisiones, seguros contratados y gastos. Asimismo, declara haber recibido y conocer el formulario contractual conteniendo todas las condiciones establecidas en el presente contrato.

**EL CLIENTE** declara haber leído, previamente a su suscripción, el presente contrato y la hoja resumen, y que ha sido instruido acerca de los alcances y significado de los términos y condiciones establecidos en dichos documentos, habiendo sido absueltas y aclaradas a satisfacción sus consultas y/o dudas, por lo que declara tener pleno y exacto conocimiento de las condiciones establecidas en dichos documentos.

#### **DECLARACIÓN DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE DEL CLIENTE**

**TRIGÉSIMA.-** El cónyuge o conviviente de **EL CLIENTE** interviene a fin de prestar su conformidad a los términos y condiciones del presente documento, las condiciones particulares del crédito hipotecario Mivivienda, la constitución de la hipoteca y las obligaciones que asumen frente a **LA CAJA**.

Asimismo, el conviviente de **EL CLIENTE**, declara que a la fecha, mantiene una unión de hecho con **EL CLIENTE** de acuerdo con el artículo 326° del Código Civil.

- ❖ Se deja constancia que el Contrato de Préstamo Hipotecario Nuevo Crédito Mivivienda fue entregado al cliente, por medio físico, en oficina de atención al público.

---

<sup>5</sup> Lo señalado en la presente cláusula se estima procedente en la medida que su alcance, en el extremo de establecer limitaciones en la fijación del domicilio, se entienda respecto del domicilio contractual, no pudiendo dicha condición ser interpretada como una limitación del derecho constitucional de todo ciudadano de fijar lugar de residencia.