

CONTRATO DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA CAJA CASA

Señor notario:

Sírvase usted extender en su registro de escrituras públicas, una en la que conste el **CONTRATO DE PRÉSTAMO CON GARANTÍA HIPOTECARIA**, que celebran, de una parte, **LA CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CRÉDITO DE ICA S.A. (LA CAJA)**, con RUC N° 20104888934, con domicilio para los efectos de este contrato y representado por las personas cuyos datos y poderes figuran en el anexo; y de la otra parte, **EL (LOS) CLIENTE(S)**, cuyo(s) nombre(s) y generales de ley figuran en el anexo, en los términos y condiciones siguientes:

CLÁUSULAS GENERALES DE CONTRATACIÓN APLICABLES A LOS CONTRATOS DE CRÉDITO HIPOTECARIO

OBJETO DEL CONTRATO

PRIMERA.- Por el presente contrato, **LA CAJA**, a expresa solicitud de **EL (LOS) CLIENTE(S)** y de acuerdo a su disponibilidad de fondos, conviene en otorgarle(s) un préstamo dinerario.

El monto del préstamo; la tasa de interés compensatorio; la tasa de costo efectiva anual (TCEA); la tasa de interés moratorio o la penalidad¹ de ser el caso, aplicable en el supuesto de incumplimiento; el plazo del préstamo; el plazo de gracia de ser el caso; las comisiones² y gastos³ y demás información relativa al crédito figuran en la hoja resumen⁴, que como anexo forma parte integrante de este contrato.

Si el préstamo, materia del presente contrato, hubiera sido otorgado con un plazo de gracia, conforme a lo señalado en la hoja resumen, queda expresamente convenido que los intereses generados durante el plazo de gracia serán capitalizados, incorporándose al capital financiado al transcurrir el periodo de gracia.

Para la aplicación de intereses moratorios, en caso de incumplimiento oportuno en el pago de las cuotas del crédito o aplicación de la penalidad de ser el caso, no será necesario requerimiento alguno de pago para constituir en mora a **EL (LOS) CLIENTE(S)**, pues es entendido que esta se producirá de modo automático a partir del vencimiento de cada una de las obligaciones asumidas por **EL (LOS) CLIENTE(S)**, de conformidad con el presente contrato.

DEL PAGO DEL PRÉSTAMO

SEGUNDA.- El reembolso del préstamo se realizará, a criterio de **EL (LOS) CLIENTE(S)**, mediante pagos en efectivo a través de las ventanillas de atención al público de **LA CAJA** o mediante cargo que **LA CAJA** efectuará en la cuenta de ahorro que **EL (LOS) CLIENTE(S)** haya(n) autorizado de manera expresa a **LA CAJA** para debitar en su cuenta; para cuyo efecto, **EL (LOS) CLIENTE(S)** otorgará(n) su autorización expresa y por escrito, lo cual deberá ser comunicado por **LA CAJA** a través de un medio de comunicación directo señalado en la cláusula décimo cuarta, indicando el monto y motivo del cargo, ello en conformidad a la Ley del Débito Automático (Ley 28556) y su reglamento D.S. 198-2006-EF.

Si **EL (LOS) CLIENTE(S)** opta(n) por el cargo a cuenta, **LA CAJA** podrá debitar de sus cuentas los importes necesarios para el pago del préstamo otorgado, 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 amortización o cancelación del referido préstamo.

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 (LOS) CLIENTE(S)** 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 cuarta.

¹ Se aprueba la cláusula en el sentido que de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 19° del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado, no procede la aplicación de intereses moratorios y penalidades de manera simultánea.

² Las comisiones se deben ajustar a las categorías y denominaciones aplicables a los productos financieros según lo indica la Circular SBS N° CM-401-2013. De lo contrario, la Caja deberá solicitar a la Superintendencia con una antelación no menor a cuarenta y cinco (45) días a la inclusión en los medios señalados en el Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado, la incorporación de las categorías y/o denominaciones de comisiones que cuenten con un costo real y demostrable.

³ Los gastos deberán implicar un costo real y demostrable para el proveedor del servicio conforme lo indica el artículo 18 del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado.

⁴ El capital, los intereses compensatorios, los intereses moratorios, las comisiones y gastos deberán estar comprendidos en la hoja resumen.

El pago del préstamo deberá ser efectuado en la moneda en que fue aprobado el crédito. No obstante, **EL (LOS) CLIENTE(S)** podrá(n) 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.

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 realice su elección entre reducir el monto o el número de cuotas dentro de los quince (15) días de realizado el pago, **LA CAJA** deberá proceder a la reducción del número de cuotas.

En caso **EL CLIENTE** efectúe pagos menores o iguales al equivalente de dos cuotas (incluyéndose aquella exigible en el periodo), se consideran adelantos 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. En caso el pago anticipado parcial haya sido realizado por una tercera persona, en tanto que, si el tercero tiene poder podría elegir entre reducción de monto o número de cuotas, se procederá y no se esperará los 15 días. Asimismo, tendría que tener poder para recoger el nuevo cronograma de pagos, también necesitará poder 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.

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) 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 anticipado o el adelanto de cuotas en las oficinas del Banco de la Nación, cuyas direcciones podrán ser revisadas en su página web (www.bn.com.pe).

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.

En caso **EL CLIENTE** o un tercero efectúe el pago conforme a la información que le fuera proporcionada, queda obligado a notificar dicho pago a **LA CAJA**, con la finalidad de que se pueda conocer su identidad como la persona que ha efectuado el pago.

Para tal fin, deberá entregar fotocopia del comprobante de depósito directamente en las oficinas de **LA CAJA**, o podrá enviarlo vía fax o realizar el escaneo del documento y/o remitirlo vía correo electrónico para dar por aceptado el pago o cancelación, pudiendo para estos efectos, acceder **EL CLIENTE** a la información sobre números telefónicos de las oficinas y direcciones en la página web de **LA CAJA** (www.cmacica.com.pe) donde se tiene publicitada la información, así como a través del personal de atención al usuario de **LA CAJA**.

TERCERA.- Queda expresamente convenido que **EL (LOS) CLIENTE(S)** autoriza(n) a **LA CAJA** para que pueda aplicar a la amortización y/o cancelación de sus deudas vencidas y exigibles, los montos que pudieran existir en cualesquiera de sus cuentas, y para tal efecto, **LA CAJA** podrá en cualquier momento y a su solo criterio, realizar la consolidación y/o la compensación entre los saldos deudores y acreedores que **EL (LOS) CLIENTE(S)** pudiera(n) tener en los depósitos que mantenga(n) abiertos en **LA CAJA** sin distinción de moneda. **EL (LOS) CLIENTE(S)** autoriza(n) a **LA CAJA** a realizar las operaciones de cambio de moneda necesarias al tipo de cambio vigente en **LA CAJA**, el día en que se realice la respectiva

operación. Luego de realizada la compensación, **LA CAJA** informará a **EL (LOS) CLIENTE(S)** dentro de los 15 días calendario siguientes de efectuado el cargo en cuenta, enviándole una comunicación sobre la operación realizada con indicación expresa del importe y motivo del cargo efectuado, a la dirección domiciliaria o a la dirección electrónica proporcionada por **EL (LOS) CLIENTE(S)**⁵.

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

CUARTA.- LA CAJA podrá considerar vencidos⁶ todos los plazos y proceder al cobro del íntegro de lo adeudado, procediendo a la resolución del contrato y a la ejecución de la garantía, previa comunicación a **EL (LOS) CLIENTE(S)**, a efectos de que este pueda subsanar cualquier situación que pueda conllevar a ello, en los siguientes casos:

1. De manera general, si se modifican las categorías crediticias de **EL (LOS) CLIENTE(S)** a una categoría de mayor riesgo a partir de deficiente; se encontrara(n) incurso(s) en un procedimiento concursal en estado de cesación de pagos o atraso; convocara(n) a concurso de acreedores o fuera declarado en quiebra, salvo que **EL (LOS) CLIENTE(S)** consiguiera(n) al solo requerimiento de **LA CAJA** garantía real o personal suficiente a juicio de **LA CAJA**, para responder por las obligaciones pendientes de pago.
2. Si **EL (LOS) CLIENTE(S)** incumpliera(n) con el pago de dos o más cuotas, sucesivas o alternadas, del crédito o los créditos otorgados en los plazos establecidos.
3. Si el bien dado en garantía se hubiese depreciado o deteriorado a punto tal que se encuentre en peligro la recuperación del crédito, según opinión de perito tasador registrado en la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, salvo que mejore o amplíe la garantía a entera satisfacción de **LA CAJA** o que reduzca su obligación u obligaciones en la proporción y dentro del plazo que **LA CAJA** señale.
4. Si **EL (LOS) CLIENTE(S)** es (son) demandado(s) respecto a la propiedad del bien otorgado en garantía.
5. Si **EL (LOS) CLIENTE(S)** realiza(n) actos de disposición o constituye(n) otros gravámenes sobre el bien afectado en garantía con perjuicio de los derechos que le corresponde a **LA CAJA** como acreedora.
6. Si **EL (LOS) CLIENTE(S)** incumpliera(n) cualquiera de sus obligaciones emanadas del presente contrato y no las subsanan en el plazo otorgado por **LA CAJA**.
7. Si **EL (LOS) CLIENTE(S)** no cumple(n) con proporcionar a **LA CAJA** la información contable y/o financiera que esta le solicite, en un plazo no mayor a 10 días calendario, contados a partir del requerimiento que efectúe **LA CAJA**.
8. Si **EL (LOS) CLIENTE(S)** deja(n) de atender o suspende(n) sus actividades comerciales o profesionales.
9. Si a los 30 días calendario de otorgada esta escritura, no se hubiere formalizado la inscripción registral de la hipoteca, por causas imputables a **EL (LOS) CLIENTE(S)**.

En cualquiera de los supuestos indicados, **LA CAJA** podrá solicitar a **EL (LOS) CLIENTE(S)** que cancele(n) el importe de su obligación total pendiente de pago y si no cumpliera(n) con hacerlo dentro de los 03 días útiles de notificados (para dicha notificación se utilizarán los medios directos pactados en la cláusula décimo cuarta del presente contrato), podrá **LA CAJA** ejecutar las garantías constituidas a su favor conforme a ley.

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.

⁵ El ejercicio del derecho de compensación no autoriza a las empresas a reconocer menores intereses a los pactados por los saldos remanentes luego de aplicada la compensación, ni a contratar por cuenta de sus clientes, servicios respecto de los cuales estos no hayan sido informados previamente. Asimismo, la facultad de centralización de cuentas que opera como consecuencia del derecho de compensación deberá efectuarse de la forma que resulte más favorable a estos.

⁶ El derecho de la Caja de proceder a la resolución del contrato en virtud de la presente cláusula, deberá ser ejercido conforme a los criterios de razonabilidad, proporcionalidad y no discriminación, con el objeto de asegurar un trato equitativo y adecuado a los clientes. De esta manera y a fin de asegurar la transparencia y el cumplimiento de los criterios antes señalados en el ejercicio de este derecho, la Caja está en la obligación de comunicar al cliente el sustento que motiva la decisión de resolver el contrato.

QUINTA.- EL (LOS) CLIENTE(S) queda(n) obligado(s) a dar aviso anticipado a **LA CAJA** si pretendiera(n) celebrar algún acto o contrato con respecto al inmueble otorgado en hipoteca⁷, ello conforme se precisa en el artículo 175° de la Ley 26702, (Ley General del Sistema Financiero y de Seguros) en la medida que exista un perjuicio a los derechos de **LA CAJA** como acreedor. En caso de venta, **LA CAJA** recibirá del precio, el importe de su crédito hasta donde dicho precio alcance.

SEXTA.- Queda expresamente convenido que la falta de pago de las obligaciones asumidas por **EL (LOS) CLIENTE(S)**, en los plazos convenidos y siempre que no se haya acordado la renovación o prórroga faculta a **LA CAJA** a ejecutar la garantía hipotecaria conforme a lo establecido en el art. 720 y siguientes del Código Procesal Civil.

Se conviene igualmente que desde la fecha del respectivo vencimiento, **LA CAJA** aplicará sobre la suma total adeudada, además de los intereses compensatorios, los intereses moratorios en caso de incumplimiento oportuno en el pago de las cuotas del crédito o penalidad⁸ de ser el caso, de acuerdo a lo establecido en la hoja resumen.

Asimismo, **EL (LOS) CLIENTE(S)** deja(n) constancia que ha(n) sido debidamente informado(s) que ante el incumplimiento de pago de las obligaciones pactadas, según el presente contrato, **LA CAJA** procederá a realizar el reporte correspondiente a las centrales de riesgos.

SÉTIMA.- La(s) garantía(s) que se establece(n) por el presente documento no genera(n) obligación por parte de **LA CAJA** para otorgar necesariamente a **EL (LOS) CLIENTE(S)** préstamos por suma alguna, pues es potestativo de **LA CAJA** acceder o denegar las solicitudes que **EL (LOS) CLIENTE(S)** le formule(n), de modo que la garantía se constituye con el objeto de respaldar las cantidades que **LA CAJA**, tuviese a bien proporcionar a **EL (LOS) CLIENTE(S)**, mediante cualquier forma o modalidad.

OCTAVA.- La hipoteca que se constituye por el presente contrato se sujeta a lo dispuesto en los artículos 1097 y siguientes del Código Civil y demás normas legales que le sean aplicables, así como a las señaladas en el capítulo VI del título primero de la sección segunda de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguro – Ley N° 26702.

DE LA HIPOTECA

NOVENA.- En garantía del préstamo señalado en las cláusulas anteriores, **EL (LOS) CLIENTE(S)** constituye(n) a favor de **LA CAJA** hipoteca sobre el inmueble o los inmuebles de su propiedad que se describen en el anexo del presente contrato, hasta por el monto indicado en el anexo y con arreglo a los términos que allí se señalan, para responder expresamente por todas las deudas y obligaciones existentes o futuras, en moneda nacional o extranjera, inclusive por concepto de intereses compensatorios, intereses moratorios o penalidades⁹ de ser el caso, comisiones, tributos y gastos que resulten exigibles.

Los datos del inmueble hipotecado y su valor de realización según tasación por perito inscrito en el REPEV de la SBS, para fines de ejecución, se encuentran establecidos en el citado anexo de este contrato.

Asimismo, queda expresamente pactado que esta cláusula se acuerda de conformidad con lo establecido por el art. 1097 y siguientes del Código Civil.

EL (LOS) CLIENTE(S) deberá(n) 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 vencido el plazo de vigencia de la tasación (3 años).

EL (LOS) CLIENTE(S) se obliga(n) 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**

⁷ Lo establecido en el presente numeral constituye una limitación al ejercicio del derecho de disposición del bien afectado en garantía en favor de la Caja conforme reconoce el Código Civil. En ese sentido, la referida limitación, en el presente caso, debe enmarcarse en el ámbito de lo permitido por la normativa especial que rige a las empresas del sistema financiero. En atención a ello, debe precisarse que el artículo 175° de la Ley N° 26702, permite que las empresas establezcan esta clase de limitaciones a los derechos de los deudores en la medida que exista un perjuicio a los derechos de aquellas como acreedoras, aspecto que no ha sido precisado en la presente cláusula. En consecuencia, corresponde a la Caja, delimitar expresamente el alcance de la limitación contractual a que se hace referencia en la presente cláusula en el marco del principio de legalidad.

⁸ Ver nota 1.

⁹ Ver nota 1.

quedará facultada para resolver este contrato, siendo para ello suficiente que curse tal decisión a **EL (LOS) CLIENTE(S)**, mediante carta notarial dirigida al domicilio señalado en este contrato.

DÉCIMA.- La hipoteca comprende el área del inmueble y sus construcciones, instalaciones, entradas, salidas, aires, usos, costumbres y servidumbres y, en general, todo cuanto de hecho y por derecho le toca y corresponde, quedando asimismo afectados por este contrato y a favor de **LA CAJA**, los frutos, frutos civiles y las mejoras que pudieran introducirse en el inmueble, sin reserva ni limitación alguna y sin que nada de lo existente al momento de un hipotético remate pueda ser excluido bajo el concepto de que ha sido construido, edificado o introducido con posterioridad a este instrumento.

La hipoteca garantiza el pago del capital adeudado, intereses (compensatorio y moratorio), seguros¹⁰ y costos del juicio respectivo¹¹, conviniendo las partes en que dicho gravamen se considera extendido en la suma que fuera necesaria para cubrir también las futuras obligaciones que asuma(n) **EL (LOS) CLIENTE(S)**.

DÉCIMO PRIMERA.- EL (LOS) CLIENTE(S) declara(n) que la hipoteca otorgada a favor de **LA CAJA** es de plazo indefinido, por lo que mantendrá su vigencia hasta la total cancelación de todas y cada una de las obligaciones y deudas anteriormente referidas, conforme a ley.

EL (LOS) CLIENTE(S) declara(n) que sobre el bien otorgado en garantía no pesan cargas ni gravámenes de ninguna naturaleza, ni está(n) sujeto(s) a medida judicial o extrajudicial que limite(n) su dominio y libre disposición, obligándose en todo caso al saneamiento, conforme a ley.

EL (LOS) CLIENTE(S) deja(n) constancia expresa que el (los) bien(es) otorgado(s) en hipoteca a favor de **LA CAJA** conforme a este contrato, queda(n) de hecho y por derecho afecto(s) en igual grado a cualquier obligación y deuda, presente o futura, directa o indirecta, asumida por **EL (LOS) CLIENTE(S)** a favor de **LA CAJA** y/o por terceros a quienes **EL (LOS) CLIENTE(S)** hubiere(n) garantizado frente a **LA CAJA**, que consten en contratos, o en títulos valores como letras de cambio, pagarés, facturas conformadas, título de crédito hipotecario negociable, y otras obligaciones, y demás instrumentos crediticios; de igual modo están respaldadas por la hipoteca las deudas y obligaciones que sean o resulten de cargo de **EL (LOS) CLIENTE(S)** y/o de terceros a quienes **EL (LOS) CLIENTE(S)** hubiera(n) garantizado frente a **LA CAJA**, provenientes de contratos de crédito, líneas de crédito, mutuo, préstamos, factoring, arrendamiento financiero u otras modalidades de crédito directo o indirecto y financiamientos.

La hipoteca, por este documento, queda constituida a favor de **LA CAJA** y se extiende a la indemnización debida en caso de siniestro y/o a las cantidades que deban pagar los responsables de la destrucción del bien.

En este caso, **LA CAJA** será considerada como parte en el proceso y podrá sustituir al demandante o a la parte civil según fuera el caso.

DE LA EMISIÓN DEL PAGARÉ

DÉCIMO SEGUNDA.- En concordancia con lo dispuesto por el artículo 10° de la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores, y en la Circular SBS N° G-0090-2001, las partes convienen que en representación de las obligaciones asumidas presentes y futuras, en mérito al presente Contrato de Préstamo con Garantía Hipotecaria, **EL (LOS) CLIENTE(S)** aceptará(n) y suscribirá(n) un pagaré incompleto a la orden de **LA CAJA** que podrá ser completado por esta con el importe adeudado en caso de tener que exigirles el reembolso de la totalidad de sus acreencias, que comprenderá el capital, intereses compensatorios, moratorios en caso de incumplimiento oportuno en el pago de las cuotas del crédito o penalidades¹² de ser el caso, comisiones, gastos, tributos de acuerdo con lo señalado en la hoja resumen, devengados hasta la fecha en que se

¹⁰ Los seguros que la empresa establezca como condición para contratar y que consten en la hoja resumen deberán cumplir con lo descrito en el artículo 27° del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado.

¹¹ El Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, 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 ni cobrado a sus usuarios 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.

¹² Ver nota 1.

complete el título valor; consignando como fecha de emisión aquella en la cual **LA CAJA** haya desembolsado a **EL (LOS) CLIENTE(S)** el préstamo y/o los préstamos y como fecha de vencimiento aquella en la que se complete el título valor; una copia del pagaré será entregada a **EL (LOS) CLIENTE(S)**.

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

EL (LOS) CLIENTE(S) declara(n) que ha(n) sido también informado(s) de las disposiciones del artículo 10º de la Ley de Títulos Valores y disposiciones complementarias de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP sobre el llenado de títulos valores incompletos, así como de los mecanismos de protección que la ley le otorga; y que reciben en el acto copia del pagaré antes indicado y, en aplicación de lo establecido por el inciso 2.3 de la Circular G-0090-2001 de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, hacen renuncia expresa al impedimento o limitación de su libre negociación.

DE LAS MODIFICACIONES DE LAS TASAS DE INTERÉS, COMISIONES, GASTOS Y OTRAS DISPOSICIONES CONTRACTUALES

DÉCIMO TERCERA.- Queda expresamente convenido entre las partes que **LA CAJA** podrá variar unilateralmente en su caso las comisiones y gastos u otras disposiciones contractuales distintas a las tasas de interés, en caso de modificaciones a la normatividad aplicable que afecten los costos y/o condiciones y/o características del presente contrato; o cambios en la situación económica del país que configuren circunstancias desfavorables para **LA CAJA**; o variaciones en las condiciones cambiarias; o perturbaciones en las condiciones financieras y/o económicas que afecten el sistema financiero nacional o internacional; o alzas en los costos de los servicios prestados por terceros; y en general variaciones en las circunstancias bajo las cuales fue aprobado el crédito.

La tasa de interés, indicada en la hoja resumen, la misma que es fija, 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 (LOS) CLIENTE(S)** como resultado de una efectiva negociación entre las partes.
3. 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 (LOS) CLIENTE(S)**, aplicándose las nuevas tasas de interés de manera inmediata, no siendo exigible el envío de una comunicación previa. En este caso, **LA CAJA** difundirá las nuevas tasas de interés aplicables al contrato a través de anuncios en sus oficinas de atención al público y en la página web institucional (www.cmacica.com.pe) y, a solo criterio de **LA CAJA**, a través de anuncios en medios de comunicación masivos.

Sin perjuicio de lo expuesto, podrá procederse a las modificaciones de tasas de interés cuando la Superintendencia, previo informe favorable del Banco Central de Reserva del Perú, autorice al sistema financiero en general por circunstancias extraordinarias e imprevisibles que pongan en riesgo el propio sistema.

LA CAJA queda obligada a comunicar a **EL (LOS) CLIENTE(S)** la modificación de la penalidad¹³ si fuera el caso, cuando se trate de incrementos a la penalidad pactada; 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 (LOS) CLIENTE(S)** 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 (LOS) CLIENTE(S)** 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 (LOS) CLIENTE(S)**, 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.

Lo expuesto en la presente cláusula, no resulta aplicable cuando se trate de modificaciones contractuales que impliquen condiciones más favorables para **EL (LOS) CLIENTE(S)**, las que se aplicarán de manera inmediata. Sin perjuicio de lo indicado, **LA CAJA** informará las nuevas condiciones a través de los medios de comunicación indirectos, a través de las

¹³ Ver nota 1.

oficinas de **LA CAJA**, página web (www.cmacica.com.pe) o medios de comunicación masiva, previstos en la cláusula décimo cuarta del presente contrato.

Siempre que las modificaciones a las tasas de interés, penalidad¹⁴ de ser el caso, comisiones y gastos modifiquen lo informado en el cronograma de pagos, **LA CAJA** queda obligada a recalcular y remitir a **EL (LOS) CLIENTE(S)** con no menos de cuarenta y cinco (45) días de anticipación, 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, a través de los siguientes medios de comunicación: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria de **EL (LOS) CLIENTE(S)**; (ii) comunicaciones a la dirección de correo electrónico proporcionado por **EL (LOS) CLIENTE(S)**; (iii) a través de los estados de cuenta.

MEDIOS DE COMUNICACIÓN

DÉCIMO CUARTA.- Las modificaciones a la penalidad pactada de ser el caso, comisiones y gastos cuando estas supongan un perjuicio a **EL (LOS) CLIENTE(S)**, así como su fecha de entrada en vigencia, será informada a **EL (LOS) CLIENTE(S)**, a elección de **LA CAJA**, por cualquiera de los medios de comunicación directos que se señalan a continuación: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria de **EL (LOS) CLIENTE(S)**; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por **EL (LOS) CLIENTE(S)**; (iii) a través de los estados de cuenta; (iv) comunicaciones telefónicas al domicilio de **EL (LOS) CLIENTE(S)** que puedan ser acreditadas fehacientemente.

Las modificaciones contractuales referidas a: (i) la resolución del contrato por causal distinta al incumplimiento¹⁵; (ii) la limitación o exoneración de responsabilidad por parte de **LA CAJA**¹⁶; y (iii) la incorporación de servicios que no se encuentren relacionados al préstamo; deberán ser comunicados a **EL (LOS) CLIENTE(S)**, a elección de **LA CAJA**, por cualquiera de los medios de comunicación directos señalados en el párrafo precedente, con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días. La negativa expresa respecto a la incorporación de servicios que no se encuentren relacionados al préstamo no implicará la resolución del presente contrato.

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) en forma previa a su entrada en vigencia.

De no estar conforme con tales modificaciones, **EL (LOS) CLIENTE(S)** tiene(n) 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 (LOS) CLIENTE(S)** 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 (LOS) CLIENTE(S)** deberá(n) 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 (LOS) CLIENTE(S)** deberá(n) cancelar el íntegro de su obligación de forma previa a la resolución del presente contrato. Para tal efecto, **EL (LOS) CLIENTE(S)** deberá(n) 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 pendiente de cancelación del préstamo se realizará, a elección de **EL (LOS) CLIENTE(S)**, 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 (LOS) CLIENTE(S)** tenga(n) abiertas en **LA CAJA**; para cuyo efecto **EL (LOS) CLIENTE(S)** otorgará(n) su autorización expresa y por escrito,

¹⁴ Ver nota 1.

¹⁵ La comunicación que envíe la empresa para poder ejercer su derecho para resolver unilateralmente el presente contrato, debe contener la causal que motiva la resolución.

¹⁶ La comunicación que envíe la empresa para poder ejercer su derecho para resolver unilateralmente el presente contrato, debe contener la causal que motiva la resolución. La empresa en la aplicación de la causal de limitación o exoneración de responsabilidad, deberá precisar en la comunicación al cliente una causal objetiva y debidamente justificada a fin de no incurrir en cláusula abusiva conforme al artículo 53.2 numeral 8 del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado.

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 (LOS) CLIENTE(S)** podrá(n) 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 (LOS) CLIENTE(S)** 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** dentro del plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario desde la recepción de la comunicación donde se le informa de las modificaciones contractuales, **LA CAJA** otorgará a **EL (LOS) CLIENTE(S)** 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 (LOS) CLIENTE(S)** para que este(os) pueda(n) encontrar otros mecanismos de financiamiento, se computará desde la fecha de recepción de la solicitud de **EL (LOS) CLIENTE(S)**, 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 décimo tercera.

DÉCIMO QUINTA.- Sin perjuicio de lo dispuesto en las cláusulas décimo tercera y décimo cuarta, **LA CAJA** podrá modificar el presente contrato en aspectos distintos a las tasas de interés, comisiones o gastos, sin necesidad de cursar el aviso previo a que se refiere la cláusula que antecede o incluso podrá resolverlo sin comunicación previa, en los siguientes casos:

1. Cuando en cumplimiento de las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones en materia de sobreendeudamiento de deudores minoristas y en aplicación de las políticas implementadas por **LA CAJA** para la identificación de los niveles de endeudamiento de sus deudores minoristas, detecte que por la reducción de sus ingresos, **EL (LOS) CLIENTE(S)** ha(n) incurrido en riesgo de sobreendeudamiento haciendo presumir un potencial deterioro de su calidad crediticia y poniendo en riesgo el cumplimiento oportuno de las obligaciones derivadas del presente contrato.
2. Por consideraciones del perfil de actividad de **EL (LOS) CLIENTE(S)** vinculadas al sistema de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo.
3. En los casos de falta de transparencia de **EL (LOS) CLIENTE(S)**, cuando se compruebe como resultado de la evaluación realizada a la información proporcionada por **EL (LOS) CLIENTE(S)**, que dicha información es inexacta, incompleta, falsa o inconsistente con la información previamente declarada o entregada por **EL (LOS) CLIENTE(S)**, sin perjuicio de la responsabilidad penal que pueda haber de conformidad con la normatividad aplicable, conforme a lo dispuesto en el numeral 41.2 del artículo 41° del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero y siempre que repercuta negativamente en el riesgo de reputación o legal que enfrenta **LA CAJA**.

En caso que **LA CAJA** decidiera modificar las condiciones contractuales (las modificaciones indicadas en el presente párrafo no están referidas a la tasa de interés, comisiones y gastos) o resolver el presente contrato por las causales indicadas en los numerales 1, 2, y 3 de esta cláusula, deberá comunicarlo a **EL (LOS) CLIENTE(S)** dentro de los siete días calendario posteriores a dicha modificación o resolución, empleando uno o más de los siguientes medios: i) comunicaciones a la dirección domiciliaria de **EL (LOS) CLIENTE(S)**; (ii) comunicaciones a la dirección electrónica señalada por **EL (LOS) CLIENTE(S)**; (iii) a través de sus estados de cuenta; (iv) comunicaciones telefónicas al domicilio de **EL (LOS) CLIENTE(S)** 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.

DÉCIMO SEXTA.- Se deja expresa constancia que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1279° del Código Civil, la emisión del pagaré a que se refiere la cláusula décima segunda, así como la de cualquier otro título valor en que conste cualquiera de las deudas de **EL (LOS) CLIENTE(S)**, no constituirá novación o sustitución de la obligación primitiva o causal. La renovación del pagaré, o de darse el caso de cualquier cambio accesorio de la obligación, no constituye novación de la obligación principal.

De igual modo, es expresamente convenido que si se perjudicara el pagaré que se menciona en el párrafo precedente, la obligación contenida en el numeral 6 del anexo, no quedará extinguida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1233° del Código Civil.

DE LA MORA

DÉCIMO SÉTIMA.- EL (LOS) CLIENTE(S) incurrirá(n) en mora automática si incumple(n) con la cuota del crédito u obligación que tiene o pudiera tener en el presente crédito o en aquellas obligaciones futuras que **EL (LOS) CLIENTE(S)** asuma(n) con **LA CAJA**, en las respectivas formas o modalidades crediticias que otorgue **LA CAJA**. En este caso, **EL (LOS) CLIENTE(S)** abonará(n) en forma adicional a los intereses pactados, el interés moratorio establecido en la hoja resumen.

DE LA CESIÓN DE DERECHOS

DÉCIMO OCTAVA.- EL (LOS) CLIENTE(S) presta(n) su consentimiento expreso para que **LA CAJA** pueda ceder los derechos derivados del presente contrato de constitución de hipoteca, ya sea mediante una cesión de derechos o mecanismos similares, o venta de cartera, y/o cualquier otra forma permitida por la ley, siendo para ello suficiente que **LA CAJA** le comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos.

La cesión de derechos referida en la presente cláusula está enmarcada en lo dispuesto por el Código Civil.

OBLIGACIÓN DE ENTREGAR INFORMACIÓN

DÉCIMO NOVENA.- EL (LOS) CLIENTE(S) se obliga(n) a proporcionar a **LA CAJA** la información contable y/o financiera que esta le solicite, en un plazo no mayor a 10 días calendario contados a partir del requerimiento que efectúe **LA CAJA**.

DEL SEGURO DE LOS BIENES

VIGÉSIMA.- Es política de **LA CAJA**, tener cubiertos los préstamos mediante la contratación de seguros de desgravamen y contra todo riesgo, los mismos que serán pagados por **EL (LOS) CLIENTE(S)** e incluidos dentro de su cronograma de pagos como gasto, conforme a lo señalado en la hoja resumen, entregándose a **EL (LOS) CLIENTE(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 este último responsable de la renovación del seguro. **EL (LOS) CLIENTE(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 que **EL (LOS) CLIENTE(S)** decidiera(n) contratar el seguro por su cuenta, la póliza de seguro deberá ser entregada a **LA CAJA** antes del desembolso, así mismo, dicho seguro deberá cumplir con los requisitos establecidos por **LA CAJA**, que se encuentran detallados en la página web institucional (www.cmacica.com.pe), obligándose a endosar la póliza así como sus renovaciones a favor de **LA CAJA**, quedando obligado a entregarle el documento de renovación, con el fin de que esta última pueda cobrar directamente el seguro en caso de siniestro, sin que pueda imputársele responsabilidad alguna por la liquidación de la póliza; siendo expresamente convenido que si **EL (LOS) CLIENTE(S)** no cumpliera(n) con contratar o renovar el seguro, **LA CAJA** no asumirá responsabilidad alguna si no contratara o no renovara la póliza de seguros de el (los) bien(es) dado(s) en garantía, o si decidiera no pagar la prima respectiva, o si el seguro no cubriera el siniestro, asumiendo en ese supuesto **EL (LOS) CLIENTE(S)**, las consecuencias de la falta de seguro o del infraseguro o de las causas de exclusión de la indemnización.

En virtud del endoso, **LA CAJA** podrá pactar con **EL (LOS) CLIENTE(S)** que el pago de la prima del seguro se adicione al pago de las cuotas periódicas previamente pactadas por el crédito; ello con la finalidad de garantizar la vigencia de la póliza hasta el vencimiento de la operación. El endoso deberá ser tramitado por **EL (LOS) CLIENTE(S)** ante la compañía de seguros que emite la póliza y entregado a **LA CAJA**. Dicho pacto deberá constar en documento aparte.

Si **EL (LOS) CLIENTE(S)** decidiera(n) contratar directamente el seguro, **LA CAJA** podrá cobrar una comisión por evaluación de póliza endosada, conforme a lo estipulado en la normativa vigente; comisión que **EL (LOS) CLIENTE(S)** se obliga(n) a pagar según sea especificado en la hoja resumen¹⁷.

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

¹⁷ Deberá tomarse en cuenta que las modificaciones realizadas en las comisiones pactadas en el contrato deberán ser aquellas que se encuentran dentro de las categorías y denominaciones aplicables a los productos financieros conforme se indica en la Circular N° CM-401-2013. Asimismo, cuando la Caja pretenda incorporar nuevas categorías y/o denominaciones deberán solicitarlo a la Superintendencia con una antelación no menor a 45 días al cobro e inclusión de estas en sus tarifarios. Asimismo, la inclusión de nuevos gastos deberá implicar un costo real y demostrable para el proveedor del servicio conforme se detalla en el artículo 18° del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado.

INFORMACIÓN PERIÓDICA

VIGÉSIMA PRIMERA.- EL (LOS) CLIENTE(S) podrá(n) solicitar a **LA CAJA** la remisión de información relacionada a los pagos efectuados y a aquellos que se encuentran pendientes conforme al cronograma de pagos. Dicha información será enviada, a **EL (LOS) CLIENTE(S)** por medios electrónicos; **EL (LOS) CLIENTE(S)** puede(n) solicitar que la información se remita a través de medios físicos al domicilio señalado, lo que generará el cargo correspondiente 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(n) **EL (LOS) CLIENTE(S)**.

Las comisiones y gastos por concepto de emisión y envío de información que se encuentra detalladas en la hoja resumen, por pagos efectuados y aquellos que se encuentran pendientes, conforme al cronograma de pagos, serán aplicados cuando **EL (LOS) CLIENTE(S)** haya(n) elegido la remisión de dicha información a través de medios físicos. **LA CAJA** facilitará a **EL (LOS) CLIENTE(S)** un formato donde conste la elección realizada por este. En caso **EL (LOS) CLIENTE(S)** opte(n) que el envío de esta información sea por medios electrónicos no tendrá costo para **EL (LOS) CLIENTE(S)**.

VIGÉSIMO SEGUNDA.- EL (LOS) CLIENTE(S) declara(n) que está(n) al día en el pago del impuesto al valor del patrimonio predial correspondiente al inmueble que hipoteca(n); **EL (LOS) CLIENTE(S)** asume(n) toda obligación existente a la fecha de este contrato que se derive del mencionado impuesto, dejando constancia que de existir alguna obligación, **EL (LOS) CLIENTE(S)** procederá(n) a su cancelación directa en el caso que **LA CAJA** tuviera que efectuar algún pago por requerimiento de la administración municipal. Lo indicado en singular puede ser usado en plural cuando corresponda.

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

- ❖ Se deja constancia que el Contrato de Préstamo con Garantía Hipotecaria Caja Casa y hoja resumen fueron entregados al cliente, por medio físico, en oficina de atención al público.