

CREDITO HIPOTECARIO

Señor Notario:

Sírvase extender en su registro de escrituras públicas, una en la que conste el **CONTRATO DE CRÉDITO HIPOTECARIO (Adquisición, Remodelación y/o Ampliación de vivienda propia)** que celebran: de una parte, **LA CAJA**, con RUC N°, con Domicilio..... en Distrito de Ciudad de representado por sus mandatarios Sr., con DNI N°..... y Sr., con DNI N°, debidamente facultados según poderes inscritos en los asientos..... y..... de la Partida Electrónica N° del Registro de Personas Jurídicas de la ciudad de, a quien en adelante se denominará **LA CAJA**; y de la otra parte el Sr., con DNI N°, a quien en adelante se denominará el **CLIENTE**, con la intervención de su cónyuge Sra., con DNI N°..... ambos señalando domicilio común en Distrito de Provincia de Ciudad de.....; todo en los términos y condiciones que se registran en las cláusulas siguientes:

PRIMERA: El **CLIENTE**, es propietario del inmueble destinado a vivienda constituido por la casa habitación con frente a la calle N°, de la Urbanización en el distrito de, ciudad de, cuya área, linderos y medidas perimétricas, fábrica, se encuentra inscrita en la Partida Electrónica N°, del Registro de la Propiedad Inmueble de.....

El inmueble ha sido adquirido por Escritura Pública (ver nota y aplicar) de fecha, otorgada ante el notario público de la ciudad de, la misma que se encuentra inscrita en el asiento de la partida registral señalada. (Puede ocurrir que el inmueble sea materia de adquisición conjunta con este préstamo, en ese caso, este contrato operará como cláusula adicional de intervención.)

SEGUNDA: Por el presente contrato **LA CAJA** ha decidido otorgar un *Crédito Hipotecario* al **CLIENTE** para que lo dedique a (financiar parte del precio de adquisición de la vivienda mencionada, o remodelación de la vivienda de su propiedad, o ampliación de la vivienda de su propiedad); por la suma de U.S. \$ (S/), (.....y 00/100 Dólares Americanos) o (..... y 00/100 Nuevos Soles).

TERCERA: Las condiciones del *Crédito Hipotecario* aprobado por **LA CAJA** a favor del **CLIENTE** son las siguientes:

Tasa de interés compensatorio	: % efectivo anual (360 días)
Tasa de interés moratorio	:% efectivo anual (360 días)
Plazo	: meses
Comisiones, gastos, seguros y tributos	: Según el detalle que consta en la <i>Hoja Resumen</i>
Capitalización de intereses	: (diaria, semanal, mensual, anual u otra)

Es entendido que para la aplicación de intereses moratorios por **LA CAJA**, no será necesario requerimiento alguno de pago para constituir en mora al **CLIENTE**, pues es entendido que ésta se producirá de modo automático a partir del vencimiento de las obligaciones asumidas por el **CLIENTE** de conformidad con el presente contrato.

LA CAJA entregará al **CLIENTE** el importe del *Crédito Hipotecario* mediante efectivo circulante, o a solicitud del **CLIENTE** mediante la emisión de un cheque bancario a su favor; y también el **CLIENTE** podrá solicitar por escrito a **LA CAJA**, que acredite el monto del *Crédito Hipotecario* en una de las cuentas de ahorros que el **CLIENTE** mantenga en **LA CAJA**.

La nota contable de desembolso, abono en cuenta y/o la emisión del cheque mencionado, constituirá el medio de pago utilizado para los fines previstos por la Ley para la Lucha contra la Evasión y para la Formalización de la Economía – Ley N° 28194, su reglamento y normas modificatorias.

CUARTA: Para el reembolso del *Crédito Hipotecario* concedido por **LA CAJA** a favor del **CLIENTE**, se incluye como anexo del presente contrato el *Cronograma de Pagos*, el mismo que conjuntamente con la *Hoja Resumen* forman parte integrante del mismo y que serán insertados en la escritura pública a que de origen la presente minuta.

El reembolso del *Crédito Hipotecario* materia del presente contrato será cancelado mediante el pago del número y tipo de cuotas, en los plazos y montos pactados con la frecuencia que se señala en el *Cronograma de Pagos*, a través de entregas en efectivo realizadas en las ventanillas de atención de **LA CAJA** o mediante notas de débito que **LA CAJA** efectuará en la cuenta de ahorros que el **CLIENTE** mantiene en **LA CAJA**.

QUINTA: El **CLIENTE** declara que **LA CAJA** le ha entregado una *Hoja Resumen* y un *Cronograma de Pagos*, una copia del presente contrato y todos sus anexos y que se absolvieron sus dudas y consultas, y que ha tomado conocimiento pleno de las condiciones establecidas en todos estos documentos.

SEXTA: Queda expresamente convenido entre las partes que **LA CAJA** podrá variar unilateralmente el monto de las tasas de interés compensatorio y moratorio, de acuerdo a las condiciones y/o fluctuaciones del mercado y/o el riesgo del **CLIENTE**; así como las comisiones y gastos; conceptos todos señalados o referidos en la cláusula tercera de este contrato.

LA CAJA se encuentra obligada a comunicar al **CLIENTE** la modificación de las tasas de interés comisiones y gastos, así como la fecha de entrada en vigencia de las mismas, con no menos de quince días de anticipación, para lo cual empleará al menos dos cualesquiera de los siguientes medios: comunicaciones escritas al domicilio del **CLIENTE**, mensajes electrónicos al correo electrónico señalado por el **CLIENTE**, comunicaciones telefónicas al domicilio del **CLIENTE**, publicación de avisos en todas las oficinas de atención al público de **LA CAJA**, publicación de avisos en la página web de **LA CAJA**. Asimismo, a elección de **LA CAJA**, podrá publicar avisos en medios de comunicación masiva escritos, radiales y televisivos.

SETIMA: **LA CAJA** queda facultada a realizar modificaciones contractuales distintas a las tasas de interés contempladas en la cláusula precedente, comisiones y gastos, las mismas que deberán ser informadas al **CLIENTE**, conjuntamente con la indicación de la fecha a partir de la cual entrarán en vigencia, de la misma forma y mediante los mismos mecanismos de comunicación señalados en esta cláusula y con no menos de treinta (30) días de anticipación.

Quando las modificaciones en las tasas de interés, comisiones, gastos y otras estipulaciones contractuales modifiquen lo informado en el *Cronograma de Pagos*, **LA CAJA** queda obligada a recalcular y remitir al **CLIENTE** un nuevo *Cronograma de Pagos*, conjuntamente con el aviso previo a las modificaciones correspondientes.

OCTAVA: El **CLIENTE** faculta a **LA CAJA**, en forma expresa e irrevocable para que, si éste así lo estime conveniente, en los casos de incumplimiento de las obligaciones del **CLIENTE**, pueda retener y/o aplicar a la amortización y/o cancelación del *Crédito Hipotecario* y otras obligaciones a su cargo frente a **LA CAJA** toda cantidad que por cualquier concepto **LA CAJA** tenga en su poder y/o esté destinada a serle entregada o abonada sin reserva o limitación alguna, o que pudieran existir en cualesquiera de sus cuentas, y también podrá en cualquier momento, y a su solo criterio, realizar la consolidación y/o la compensación entre los saldos deudores y acreedores que el **CLIENTE** pudiera tener en los depósitos que mantenga abiertos en **LA CAJA**, sin distinción de moneda. El **CLIENTE** autoriza a **LA CAJA** a realizar las operaciones de cambio de moneda necesarias al tipo de cambio vigente en sus oficinas, el día en que se realice la respectiva operación.

Quando sea el caso que el *Crédito Hipotecario* fuere otorgado en moneda extranjera el **CLIENTE** se obliga a hacer todos los pagos en la misma moneda extranjera que adeude o, en su defecto a su equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio venta que **LA CAJA** tenga vigente en su oficina principal al momento de verificarse el pago.

NOVENA: El **CLIENTE**, sin perjuicio de su responsabilidad personal, con el objeto de garantizar el pago a **LA CAJA** del *Crédito Hipotecario* que se le otorga por el presente contrato, constituye primera y preferente hipoteca, hasta por la suma de U.S. \$ (..... y 00/100 Dólares Americanos) o su equivalencia en moneda nacional, más los intereses, comisiones y gastos, señalados en el presente contrato y sus modificatorias, sobre el inmueble de su propiedad señalado en la cláusula primera de este documento.

Tratándose de un *Crédito Hipotecario*, se deja expresa constancia que la garantía real constituida por el **CLIENTE** a favor de **LA CAJA** sólo garantiza la presente deuda, así como los intereses, comisiones y gastos que de la misma se deriven, conforme a los términos del presente contrato; y mantendrá su vigencia hasta la total cancelación de todas y cada una de las obligaciones que emanan de este contrato, conforme a ley.

El valor comercial actualizado para fines de la ejecución del inmueble cuya hipoteca se constituye mediante el presente acto, según valorización aprobada de común acuerdo, asciende a la suma de U.S. \$..... (..... Dólares

Americanos). No obstante esta declaración, **LA CAJA** queda facultada a solicitar una nueva valorización o la actualización de la anterior, cuando lo estime necesario.

DECIMA: Queda establecido que la hipoteca que se constituye por el presente contrato se sujeta a lo dispuesto en el 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.

Asimismo, queda expresamente establecido que la hipoteca constituida por el presente contrato comprende tanto el terreno, las construcciones que existen sobre el mismo y las que pudieran levantarse en un futuro, sus partes integrantes, accesorias, instalaciones, aires, usos, servidumbres y, en general, todo cuanto de hecho o por derecho les toca y corresponde, incluyéndose las mejoras que pudieran introducirse y los frutos que produzca, de ser el caso, sin reserva ni limitación alguna, ni distingo de naturaleza o valor.

DECIMO PRIMERA: El **CLIENTE** declara que sobre el bien otorgado en garantía hipotecaria no pesa cargas ni gravámenes de ninguna naturaleza, ni está sujeto a medida judicial o extrajudicial que limite su dominio y libre disposición, obligándose en todo caso al saneamiento conforme a ley. Adicionalmente el **CLIENTE** asume como obligación de no hacer la de no transferir, disponer, ceder, gravar o afectar con algún derecho el inmueble materia de la garantía hipotecaria. Sin embargo, en caso de realizar cualquiera de tales actos, para los que no se requiere que **LA CAJA** intervenga, esta última estará facultada a dar por vencidos todos los plazos establecidos a favor del **CLIENTE**, quien en tal caso se obliga a pagar todas las deudas y obligaciones garantizadas por la hipoteca otorgada. En caso de no pagar tales deudas a simple requerimiento de **LA CAJA**, ello dará lugar a que ésta ejecute la garantía hipotecaria que se constituye por este contrato.

El **CLIENTE** se obliga frente a **LA CAJA** en caso de ser observado por el Registro de Propiedad Inmueble el título que se origine del presente instrumento, a proporcionar la documentación adicional requerida y a suscribir los contratos, escritos, minutas, escrituras públicas modificatorias y/o rectificatorias, y en general, a proporcionar a **LA CAJA** cualquier otro documento necesario a fin de efectuar las inscripciones necesarias, siendo los gastos por cuenta del **CLIENTE**.

DECIMO SEGUNDA: **LA CAJA**, a su solo criterio, podrá exigir al **CLIENTE** mantener asegurado contra incendio, terremoto, explosión, vandalismo, terrorismo el bien inmueble que ha sido dado en garantía, en una compañía de seguros a satisfacción de **LA CAJA** y por una suma no menor al saldo deudor, en cuyo caso las partes suscribirán una cláusula adicional donde constará el nombre de la compañía de seguros, el número de la póliza, la suma asegurada, el monto de la prima y los riesgos cubiertos así como las exclusiones, documento que debidamente firmado por los intervinientes será parte integrante del presente contrato, entregándosele una copia del mismo al **CLIENTE**. Adicionalmente, se consignará en la *Hoja Resumen* los conceptos y costos correspondientes.

En dicho supuesto, el **CLIENTE** se obliga a endosar la respectiva póliza y sus renovaciones a favor de **LA CAJA** con el fin de que ésta pueda cobrar directamente el seguro en caso de siniestro y aplicarlo, llegado el caso, al pago de la obligación que dicho bien inmueble garantiza, sin que pueda imputársele responsabilidad alguna por la liquidación de la póliza y sin perjuicio de hacer valer sus derechos por el saldo que quedare pendiente.

Salvo pacto expreso en contrario, las partes convienen que en el caso de requerirse la contratación del citado seguro, **LA CAJA** procederá por cuenta del **CLIENTE** a contratar la respectiva póliza de seguro cuyo único beneficiario será **LA CAJA** y lo que por tal concepto gastare será de cargo del **CLIENTE**, siendo expresamente convenido que **LA CAJA** no asumirá responsabilidad alguna si no renovara dicho seguro, o si éste no cubriera el siniestro, asumiendo en ese supuesto el **CLIENTE** las consecuencias de la falta de seguro o del infraseguro o de las causas de exclusión de la indemnización.

Del mismo modo, **LA CAJA**, a su solo criterio, podrá exigir al **CLIENTE** la contratación de un seguro de desgravamen, del cual será beneficiario exclusivo **LA CAJA**, en cuyo caso se observará el mismo procedimiento señalado en la presente cláusula para del caso de seguro contra siniestros; para este efecto el **CLIENTE** declara haber suscrito una Declaración de Salud, por lo que deja señalado que cumple con las condiciones y requisitos exigidos por la póliza, para que sea válida la cobertura en caso de fallecimiento del **CLIENTE**.

Es entendido que si la compañía de seguros modifica las condiciones de la póliza de seguros, **LA CAJA** lo comunicará al **CLIENTE** mediante aviso escrito.

DECIMO TERCERA: **LA CAJA** podrá considerar vencidos todos los plazos y proceder al cobro del íntegro de lo adeudado y a la ejecución de la garantía hipotecaria que se constituye a su favor, en los siguientes casos:

1. De manera general, si se modifican la categoría crediticia del **CLIENTE** a una categoría de mayor riesgo a partir de deficiente; se encontrara incurso en un procedimiento concursal, en estado de cesación de pagos o atraso; o se convocara a concurso de acreedores o fuera declarado en quiebra, salvo que el **CLIENTE** consiguiera al solo requerimiento de **LA CAJA**, garantía real adicional o personal suficiente a juicio de **LA CAJA**, para responder por las obligaciones pendientes de pago.
2. Si el **CLIENTE** incumpliera con el pago de una o más cuotas del *Crédito Hipotecario* que le ha sido otorgado, conforme a los plazos establecidos en el *Cronograma de Pagos*.
3. Si el bien dado en garantía se hubiese depreciado o deteriorado a punto tal que se encuentre en peligro la recuperación del *Crédito Hipotecario*, según opinión de perito tasador registrado en la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.
4. Si a los treinta (30) días hábiles de celebrado este contrato no se hubiere efectuado el bloqueo registral del inmueble cuya hipoteca se otorga.

5. Si a los sesenta (60) días hábiles de efectuado el bloqueo registral, no se hubiere formalizado la inscripción registral de la hipoteca que se otorga.
6. Si el **CLIENTE** o **LA CAJA** son demandados respecto a la propiedad del bien otorgado en garantía.
7. Si el **CLIENTE** realiza actos de disposición o constituyen otros gravámenes sobre el bien afectado en garantía, con perjuicio de los derechos que le corresponde a **LA CAJA** como acreedora.
8. Si el **CLIENTE** deja de tener la posesión del inmueble cuya hipoteca se otorga, por lo que se obliga a mantener su uso y posesión, no pudiendo cederlo total ni parcialmente bajo ningún concepto.
9. Si el **CLIENTE** incumpliera cualquiera de sus obligaciones emanadas del presente contrato y no las subsanan en el plazo otorgado por **LA CAJA**.
10. Si el valor del bien inmueble hipotecado, disminuyera su valor hacia un monto inferior, en más del diez por ciento (10%) del monto de su deuda proveniente del *Crédito Hipotecario*, salvo que mejore o amplíe la garantía a entera satisfacción de **LA CAJA**.
11. Si se comprueba que el **CLIENTE** padecía de enfermedad grave preexistente o, en su caso, si la **DECLARACION DE SALUD** que formuló para el seguro no fuese cierta o exacta y ello determine que se haga imposible, o se deje o se pueda dejar sin efecto en cualquier momento, la cobertura del Seguro de Desgravamen Hipotecario contratado con la compañía aseguradora aludida en la cláusula décimo segunda de este contrato.
12. Si se comprueba que la información proporcionada por el **CLIENTE** para sustentar u obtener el *Crédito Hipotecario* fue alterada o falsificada.
13. Si el **CLIENTE** deja de atender o suspende sus actividades comerciales o profesionales.

En cualquiera de los supuestos indicados **LA CAJA** podrá solicitar al **CLIENTE** que cancele el importe de sus obligaciones totales pendientes de pago y si no cumpliera con hacerlo dentro de las 72 horas de notificado a tal efecto, notarialmente o por cualquier otro medio, podrá **LA CAJA** ejecutar la garantía hipotecaria constituida a su favor conforme a ley.

De conformidad con el artículo 1430° del Código Civil, la resolución del presente contrato operará sin necesidad de formalidad alguna distinta a la sola comunicación de esta decisión al **CLIENTE**, por parte de **LA CAJA**.

DECIMO CUARTA: El **CLIENTE** tiene derecho a efectuar pagos anticipados de las cuotas o saldos en forma total o parcial, así como cancelar su *Crédito Hipotecario*, con

la consiguiente liquidación de intereses al día de pago, siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- A la fecha en que se solicite el pago anticipado, el **CLIENTE** no deberá adeudar suma alguna por concepto de cuotas vencidas;
- Los pagos anticipados totales o parciales estarán sujetos a la comisión que tenga establecida **LA CAJA** para estas operaciones y que figura en la *Hoja Resumen* que forma parte integrante del presente contrato y que se insertará en la Escritura Pública a que de lugar la presente minuta y que el **CLIENTE** declara conocer.

En estos casos **LA CAJA** cobrará una comisión, de acuerdo a lo establecido en la *Hoja Resumen*, sobre el saldo capital, a la cual se agregará los intereses y seguros, de ser el caso, devengados a la fecha de cancelación total de la deuda y el saldo capital propiamente dicho.

DECIMO QUINTA: El **CLIENTE** presta su consentimiento expreso para que **LA CAJA** pueda ceder los derechos derivados del presente contrato, ya sea mediante una cesión de derechos o mediante la cesión de patrimonio autónomo para efectos de su titulación o mecanismos similares, o venta de cartera, y/o cualquier otra forma permitida por la ley, incluyendo las correspondientes a la garantía que constituye a favor de **LA CAJA** en respaldo del *Crédito Hipotecario* materia del contrato, siendo para ello suficiente que **LA CAJA** le comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantía cedidos.

DECIMO SEXTA: Interviene en este contrato de *Crédito Hipotecario*, en su calidad de cónyuge del **CLIENTE**, la Sra. cuyas generales de ley constan en la introducción del presente documento, para declarar su expresa aceptación y total conformidad con la totalidad de los términos del mismo, por el hecho de involucrar a la sociedad conyugal, y, por ende, ser responsable dicha sociedad conyugal del reembolso del *Crédito Hipotecario* a **LA CAJA**.

DECIMO SETIMA: Todos los gastos y tributos que se generen del presente contrato, así como los gastos notariales y registrales, los de un Testimonio de la escritura pública que origine la presente minuta y los de cancelación de la hipoteca objeto del presente contrato, serán por cuenta y costo del **CLIENTE**.

DECIMO 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 y fijan con tal objeto como sus domicilios los consignados en la introducción de este instrumento, en donde se les dejará todas las notificaciones y avisos a que hubiese lugar.

Las partes intervinientes en el contrato podrán cambiar de domicilio dentro de la jurisdicción judicial y administrativa de esta ciudad, previa notificación hecha a la parte contraria por medio de carta notarial con quince (15) días de anticipación, sin cuyo requisito no surtirá efecto legal alguno dicho cambio, en cuanto se relacione al presente contrato.

Agregue usted, señor Notario, lo demás que fuere de ley y cuide de enviar los respectivos partes al Registro de la Propiedad Inmueble de para su inscripción, sin perjuicio de solicitar el inmediato bloqueo de la partida registral del inmueble otorgado en garantía hipotecaria a favor de **LA CAJA**, conforme a ley.

Ciudad de, del mes de del año