**Lima, $FECHA.**

|  |
| --- |
| **INVITACIÓN NEGOCIACIÓN**  **PREJUDICIAL** |

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **CLIENTE** | **:** | **$CLIENTE** |
| **DOMICILIO** | **:** | **$DOMICILIO** |
| **DISTRITO** | **:** | **$DISTRITO** |
| **CÓDIGO** | **:** | **$CODIGO** |
| **ASISTENTE DE COBRANZA** | **:** | **$USUARIO** |

Estimado(a) cliente:

Reciba nuestro cordial saludo, y por medio la presente comunicación se le requiere nuevamente el pago de la deuda que mantiene con el **FONDO PEREZ HIDALGO - TCHN, FONDO DE INVERSIÓN PRIVADO,** derivado de la escritura pública de Constitución Unilateral de Gravamen Hipotecario de Primer Rango con la finalidad de que se emita un Título de Crédito Hipotecario Negociable (en adelante TCHN) y el Otorgamiento de Poder Especial e Irrevocable, de fecha $FEMISION.

De acuerdo a lo estipulado en la Escritura Pública suscrita, mi representada está facultada para que en caso de incumplimiento de las cuotas establecidas en el cronograma de pagos, proceda a exigir el pago de la obligación de manera extrajudicial, mediante la venta directa del inmueble otorgado en garantía, a través de cualquier empresa del Sistema Financiero Nacional; o de manera judicial, mediante el Proceso Judicial de Ejecución de garantías, el cual conllevaría al remate del inmueble gravado, con la finalidad de hacernos cobro de la deuda respectiva.

La posibilidad real de ejecutar la garantía hipotecaria, responde a la situación y/o comportamiento de morosidad que Ud. presenta para con nuestra institución, el mismo que obedece a los criterios siguientes:

* Constantes comunicaciones telefónicas de parte nuestra hacia su persona sin contestar.
* El envío de avisos previos, para que usted cancele sus cuotas pendientes, las cuales no tienen respuesta.
* El envío de notificación(es) NOTARIAL(ES), para que usted cancele las cuotas pendientes de pago, las cuales no tienen respuesta, o teniéndola, aún presentan incumplimiento de pago.
* Compromisos asumidos por su persona, pero que a la fecha siguen sin honrar.

Sin perjuicio de lo antes señalado, se ha coordinado con las áreas pertinentes, para que se le pueda conceder de manera especial, la oportunidad de **LLEGAR A UN ACUERDO DE NEGOCIACIÓN,**  con la finalidad de que pueda cancelar la deuda que se comprometió a pagar; evitando así la ejecución de la garantía hipotecaria.

Por lo que en aras de viabilizar la solución a su adeudo, se le invitaa apersonarse a nuestras oficinas con la finalidad de negociar un acuerdo beneficioso para ambas partes. En caso de no aceptar la presente invitación, o no llegara a cumplir a futuro los compromisos adoptados en la negociación pre judicial, éstos quedarán sin efecto alguno. Dejamos constancia que la presente **no constituye** un requerimiento de pago judicial, conciliación judicial, ni novación de deuda; debiendo ser considerada únicamente como un medio alternativo de solución de conflictos – ofrecimiento de negociación pre judicial).

Del mismo modo, se le invita a que pueda acercarse a nuestras oficinas en el horario de lunes a viernes de 9:00 a 18:00 horas, cito a la dirección Av. Nicolás de Piérola 938 of. 306, o comunicarse a fin de coordinar una cita a los siguientes números telefónicos:

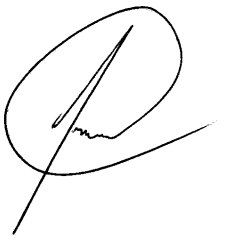
• (01) 500 - 4747

• Cel. Claro 991686375

• Cel. Movistar 945084949

Finalmente, manteniendo nuestro esfuerzo concordante y conciliador, le sugerimos honrar la invitación a negociar la deuda en los mejores términos, a fin de evitar dar inicio las acciones legales del caso, es decir la Ejecución Extra o Judicialmente de la garantía hipotecaria que recae sobre su inmueble.

Atentamente,



**Juan Arteaga Peña**

**Área de Cobranzas**

**Fondo PEREZ HIDALGO - TCHN, Fondo de Inversión Privado**

**Popular SAFI, Sociedad Administradora de Fondos de Inversión**