

**CLAUSULAS ADICIONALES SOBRE CREDITO HIPOTECARIO TECHO  
PROPIO – VIVIENDA NUEVA Y CONSTITUCION DE PRIMERA Y  
PREFERENTE HIPOTECA- MODELO DE CONTRATO CON CARTA FIANZA.**

Conste por el presente documento, las Cláusulas Adicionales sobre Crédito Hipotecario del Crédito Techo Propio – Vivienda Nueva y Constitución de Primera y Preferente Hipoteca que celebran de una parte, **EDPYME MICASITA S.A.** y **El(Los) Cliente(s)**, en los términos y condiciones contenidas en las cláusulas siguientes.

Los datos de identificación de **El(Los) Cliente(s)** y de **Edpyme miCasita S.A.** en adelante **miCasita hipotecaria**, se detallan en el Anexo 1 (donde se detallan a las Partes Intervinientes, Inmueble(s) a financiar, Monto del Gravamen y Valor de Tasación) que forma parte integrante del presente contrato.

**Primera: Ámbito de Aplicación**

- 1.1 Son parte del presente Contrato de Crédito Hipotecario del Crédito Techo Propio – Vivienda Nueva y Constitución de Primera y Preferente Hipoteca la Hoja Resumen, Cronograma de Pago y los Anexos que se entregan a **El(Los) Cliente(s)** a la firma de la Escritura Pública, por cuanto en ellos se establecen los términos y condiciones que **miCasita hipotecaria** y **El(Los) Cliente(s)** se obliga(n) a cumplir.
- 1.2 Queda entendido que el presente Contrato se rige por la legislación peruana vigente y pertinente, especialmente las aplicables a las Entidades reguladas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP. Asimismo se deja constancia que **miCasita hipotecaria** otorga el crédito solicitado en cumplimiento de lo establecido en el Contrato de Canalización de Fondos celebrado con Corporación Financiera de Desarrollo - COFIDE.

**Segunda: Objeto**

- 2.1 **El(Los) Cliente(s)** declara(n) haber comprado la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) cuya descripción y referencias registrales se señalan en la minuta de compraventa que antecede a la presente Cláusula Adicional y en el Anexo 1, en adelante el(los) inmueble(s), cuyo precio ha(n) asumido cancelar con recursos propios y con el crédito que **miCasita hipotecaria** le(s) concede mediante el presente instrumento.
- 2.2 **miCasita hipotecaria** atendiendo a la solicitud de **El(Los) Cliente(s)**, conviene en otorgarle(s) un crédito hipotecario del Crédito Techo Propio por la suma, en adelante Monto del Préstamo y plazo que se detalla en el Anexo 2 (donde se detalla el Monto del Crédito, Plazo, Tasa del Préstamo, Período de Gracia y Forma de Desembolso), con la finalidad exclusiva de financiar la adquisición de el(los) inmueble(s) señalado(s) en la minuta de Compra Venta que antecede a las presentes cláusulas, el(s) mismo(s) que será utilizado y destinado por **El(Los) Cliente(s)** como

casa – habitación; inmueble(s) que es(son) hipotecado(s) a favor de **miCasita hipotecaria** en garantía del antes mencionado crédito.

**miCasita hipotecaria** no asumirá responsabilidad alguna por la calidad, idoneidad, entrega o cualquier otro factor relacionado a el(los) inmueble(s) adquirido(s) por **El(Los) Cliente(s)** en virtud del contrato de compraventa que antecede a las presentes Cláusulas Adicionales, por lo que los eventuales reclamos que pudiera tener **El(Los) Cliente(s)** con la empresa vendedora/constructora/promotora no afectará de modo alguno las obligaciones que asuma en virtud del presente documento.

- 2.3. El crédito hipotecario conforme se detalla en la Hoja Resumen, devengará a partir de su desembolso, diariamente el interés compensatorio a la tasa efectiva anual fija de 360 días en Soles que de conformidad con la ley aplicable libremente fije **miCasita hipotecaria**, la misma que se detalla en la hoja de resumen y en el Anexo 2.

**El(Los) Cliente(s)** declara(n) tener conocimiento que previa negociación se puede proceder a variar la tasa de interés previamente indicada. La referida negociación quedará plasmada en documento aparte.

- 2.4. El otorgamiento del presente préstamo estará condicionado a que la Corporación Financiera de Desarrollo – COFIDE -, entregue a **miCasita hipotecaria** a su entera satisfacción, los fondos en mérito al contrato de canalización mencionado en el numeral 1.2 de la Cláusula Primera del presente contrato.

**miCasita hipotecaria** no tendrá ninguna obligación de otorgar el presente préstamo a **El(Los) Cliente(s)**, en el caso que COFIDE no proporcione a **miCasita hipotecaria**, aun cuando éste haya aprobado crediticiamente el préstamo a **El(Los) Cliente(s)**, los fondos necesarios para que este pueda otorgar el préstamo al amparo del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda –MIVIVIENDA S.A.-, por lo que la vigencia del presente contrato quedará condicionada suspensivamente hasta que **miCasita hipotecaria** reciba de la Corporación Financiera de Desarrollo, los fondos para el desembolso del préstamo a favor de **El(Los) Cliente(s)**, de conformidad al Contrato de Canalización de Recursos del Fondo Mivivienda S.A.

### **Tercera: Declaraciones de El(Los) Cliente(s)**

3.1 Que, **miCasita hipotecaria** ha cumplido con proporcionarle(s) con anterioridad a la suscripción del presente Contrato, toda la información referente a los términos y condiciones del crédito hipotecario, lo cual le(s) ha permitido tomar una decisión adecuada y que la información proporcionada en la Solicitud de Crédito Hipotecario es verdadera, reconociendo que todas las declaraciones formuladas en el presente contrato tienen carácter de declaración jurada y por tanto su infracción está sujeta a las sanciones establecidas en la Ley General del Sistema Financiero de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, en adelante Ley N° 26702 y en el Artículo 247° del Código Penal.

3.2 Que, cumple(n) con los requisitos para ser beneficiario(s) del Crédito Hipotecario Techo Propio – Vivienda Nueva. No obstante esta declaración, **miCasita hipotecaria** está facultada a constatar la veracidad de la documentación presentada por **El(Los) Cliente(s)** para acceder al presente crédito, por lo que de verificarse la falsedad de algún documento presentado por éste(s) será aplicable lo previsto en el numeral 14.12 de la Cláusula Décimo Cuarta del presente contrato.

3.3 Que, ha(n) prestado su consentimiento sobre las comisiones y gastos aplicables al crédito hipotecario, habiendo sido igualmente informados sobre los conceptos que se detallan en la Hoja Resumen y el Cronograma de Pagos. Asimismo, acepta(n) que una vez realizado el desembolso del crédito la obligación de pago de la primera cuota se generará dentro de los 30 días calendarios siguientes de efectuado el desembolso o dentro del último día hábil del mes siguiente de efectuado el desembolso, según corresponda, debiendo **miCasita hipotecaria** proporcionar la Hoja Resumen y el Cronograma de Pagos que consignan la información sobre el crédito otorgado.

3.4 Que, autoriza(n) a **miCasita hipotecaria** a realizar la gestión de cobranza en su domicilio y/o en su Centro de Trabajo, sea ésta por vía telefónica o escrita de conformidad con la ley aplicable y a realizar el reporte correspondiente a las Centrales de Riesgo, ante el incumplimiento de pago.

3.5 Que, sobre el(los) inmueble(s) adquirido(s), no existe(n) gravamen(es) de ninguna especie ni carga, hipoteca, acto, contrato o medida judicial, ni extrajudicial alguna que limite su derecho de propiedad o los derechos que respecto de dicho(s) inmueble(s) **miCasita hipotecaria** asumirá en su calidad de acreedor hipotecario.

Asimismo, **El(Los) Cliente(s)** declara(n) que han sido informado(s) que la constitución de la Primera y Preferente Hipoteca a favor de **miCasita hipotecaria** sobre el(los) inmueble(s) deberá realizarse en un plazo no mayor de 36 (treinta y seis) meses contados desde la fecha del desembolso del crédito, pudiendo excepcionalmente extenderse por un plazo adicional de 12 (doce) meses a criterio de **miCasita hipotecaria**.

3.6 Que, ha(n) suscrito una declaración de salud, bajo juramento que es veraz, completa y exacta, por lo que cumple(n) con las condiciones y requisitos de la póliza del seguro de desgravamen a que se refiere el numeral 13.2 de la Cláusula Décimo Tercera y que a la firma de la Escritura Pública que esta minuta origine, estará comprendido dentro de las condiciones y requisitos de la póliza, por lo que el presente crédito quedará en su caso cubierto por el seguro de desgravamen.

Asimismo, declara(n) conocer que en caso contrario o en caso no cumpla(n) con las condiciones y requisitos de la póliza, se perderá(n) el derecho a la indemnización que deba pagar la Compañía de Seguros por el crédito hipotecario, con los efectos consiguientes para **El(Los) Cliente(s)** y/o sus

herederos, quienes asumirán el pago de lo adeudado a **miCasita hipotecaria** hasta el límite de la masa hereditaria conforme a la ley aplicable.

3.7. Que mantendrá(n) el uso y posesión directa del(los) inmueble(s), para destinarlo(s) exclusivamente a casa-habitación, quedando facultado **miCasita hipotecaria**, Corporación Financiera de Desarrollo - Cofide y/o el Fondo Mivivienda S.A. a comprobar el uso dado a el(los) inmueble(s).

3.8. Que domicilia y reside dentro del ámbito del territorio nacional o que en caso resida en el extranjero cumple con los requisitos establecidos en el Reglamento del Crédito Techo Propio – Vivienda Nueva.

3.9. **El(Los) Cliente(s)**, declara(n) expresamente conocer y aceptar las condiciones señaladas en este cláusula respecto al otorgamiento del préstamo y a la vigencia de este contrato, así como el Reglamento del Programa Techo Propio, del Bono Familiar Habitacional (BFH) y las demás disposiciones legales que regulan el Programa Techo Propio, las mismas que además se encuentran a disposición en [www.mivivienda.com.pe](http://www.mivivienda.com.pe).

3.10 Asimismo **El(Los) Cliente(s)** declara(n), con carácter de Declaración Jurada lo siguiente:

- a) Que él y su cónyuge e hijos menores de edad, y demás personas que conforman el Grupo Familiar Habitacional no son propietarios de otra vivienda en cualquier localidad de la República del Perú.
- b) Que no ha adquirido financiamiento con recursos del Fondo Nacional de Vivienda – FONAVI – o del BANMAT –Banco de Materiales- por concepto de autoconstrucción de vivienda, adquisición de vivienda, reconstrucción de vivienda o destugurización (evitar hacinamiento), ni préstamos con recursos canalizados por el Fondo Mivivienda y tampoco la asignación y desembolso previo del Bono Familiar Habitacional.
- c) Que los recursos provenientes del desembolso de este préstamo, serán destinados para la adquisición de una vivienda en primera venta o vivienda recuperada o que esté en proceso de ejecución de garantías por falta de pago de préstamo otorgados con recursos del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda-Mivivienda Techo Propio.
- d) Que la vivienda financiada con recursos del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda-Mivivienda no ha sido transferida, bajo ninguna modalidad, a otras personas naturales.

3.11 **El(Los) Cliente(s)** reconoce(n) y declara(n) haber recibido el Bono Habitacional Familiar por parte del Ministerio de Vivienda, equivalente a S/. 32,400.00 (Treinta y Dos Mil Cuatrocientos y 00/100 Soles), el cual le fue otorgado al inicio del crédito como complemento a su inicial. Asimismo, **El(Los) Cliente(s)** acepta(n) que el Bono Habitacional Familiar recibido será devuelto por intermedio de **miCasita hipotecaria** al Fondo Mi Vivienda, bajo los siguientes supuestos:

- a. Resolución del contrato de compraventa.
- b. Si el Fondo Mivivienda detecta que el **El(Los) Cliente(s)** no cumplía(n) con los requisitos y obligaciones del programa Techo Propio - Vivienda Nueva.
- c. Cuando se compruebe cualquier falsedad en la información y/o documentación presentada por el **El(Los) Cliente(s)**, quedando imposibilitado de postular al BFH, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan; y, adicionalmente no podrán acceder a ningún otro beneficio de vivienda otorgado por el Estado.
- d. Si el **El(Los) Cliente(s)** dispone(n) del inmueble, sea por venta, alquiler, comodato, usufructo, garantía u otro, dentro del plazo de cinco (5) años, contados a partir de la fecha de la suscripción de la Escritura Pública de Compraventa o adjudicación del inmueble producto del presente financiamiento.

#### **Cuarta: Obligaciones de El(Los) Cliente(s)**

4.1 Proporcionar toda la información que **miCasita hipotecaria**, Corporación Financiera de Desarrollo - Cofide y/o el Fondo Mivivienda S.A. le(s) solicite en relación al crédito hipotecario y colaborar en lo que le(s) sea requerido para permitir la constitución y perfeccionamiento de la Primera y Preferente Hipoteca a favor de **miCasita hipotecaria** sobre el(los) inmueble(s).

4.2 Otorgar las facilidades a **miCasita hipotecaria** a efectos que ésta pueda examinar o realizar nueva tasación a el(los) inmueble(s) dado(s) en hipoteca de acuerdo a lo señalado en la Cláusula Décimo Segunda del presente contrato, obligándose igualmente a mantener vigente esta garantía real hasta la total cancelación de todas y cada una de las obligaciones contraídas en virtud al presente contrato.

4.3 Conservar en buen estado el(los) inmueble(s) y notificar a **miCasita hipotecaria** dentro de los tres (03) días hábiles posteriores a la ocurrencia de cualquier hecho o circunstancia que pudiera deteriorar o afectar negativamente a el(los) inmueble(s) o a los derechos de **miCasita hipotecaria**.

4.4 Mantener el uso y posesión directa (ocupación) del inmueble y utilizarlo única y exclusivamente como casa habitación.

4.5 Cumplir con todos y cada uno de los requisitos exigidos por las normas que regulan el Programa Techo Propio – Vivienda Nueva.

4.6 Permitir al Fondo Mivivienda, COFIDE y **miCasita hipotecaria**, examinar la vivienda motivo del financiamiento.

Los requisitos y lineamientos pertinentes sobre el crédito Techo Propio – Vivienda Nueva se encuentran establecidos en la página web de **miCasita hipotecaria** y de COFIDE.

#### **Quinta: Desembolso del Crédito**

El desembolso del crédito hipotecario a favor de **El(Los) Cliente(s)** a que se refiere la Cláusula Segunda, se realizará por autorización expresa de éste(os) a favor de la vendedora y de conformidad con lo establecido en el Anexo 2 del presente contrato, a fin que esta pueda dejar constancia del pago del saldo del precio de venta financiado por **miCasita hipotecaria** con la suscripción de la Escritura Pública que la presente cláusula adicional origine.

**El(Los) Cliente(s)** acepta(n) que cualquier diferencia que pudiera existir a la fecha del desembolso del crédito en el pago del saldo del precio de venta será asumido directamente por él.

Queda entendido que la intervención de **miCasita hipotecaria** en el financiamiento otorgado a **El(Los) Cliente(s)** en los términos pactados en el presente contrato, no implica responsabilidad alguna a **miCasita hipotecaria** por la construcción del inmueble.

**miCasita hipotecaria** podrá solicitar la inscripción de la anotación preventiva respecto a la Primera y Preferente Hipoteca sobre el(los) inmueble(s) a su favor.

**miCasita hipotecaria** se reserva el derecho de suspender el desembolso del Crédito y la suscripción de la Escritura Pública respectiva, en el supuesto de producirse variaciones en las condiciones por las cuales se aprobó el crédito a **El(Los) Cliente(s)**, cuando éstas pudieran derivarse de alguna variación adversa en las condiciones del mercado financiero y/o las disposiciones sobre el Programa Techo Propio y/o el Bono Familiar Habitacional, condiciones políticas, económicas, legales y/o la situación financiera de **El(Los) Cliente(s)**. En este supuesto, el presente contrato quedará resuelto siendo suficiente para ello que **miCasita hipotecaria** comunique por escrito de esta situación a **El(Los) Cliente(s)** con una anticipación de 02 (dos) días hábiles a la fecha de resolución, sin generarse ningún derecho a reclamo por parte de éste(os) para exigir el pago de suma alguna por ningún concepto ni aplicación de penalidad en contra de **miCasita hipotecaria**.

### **Sexta: Pago del Crédito**

6.1 **El(Los) Cliente(s)** asume(n) la obligación de pagar el crédito incluyendo los intereses, comisiones y gastos en la misma moneda convenida. El pago del crédito será en cuotas con vencimiento mensual y por los montos señalados en la Hoja Resumen y en el Cronograma de Pagos, los cuales incluyen además el importe correspondiente a la amortización del capital e intereses, las primas correspondientes al pago del seguros de desgravamen y seguro contra todo riesgo de el(los) inmueble(s), así como el importe de las comisiones pactadas, gastos y tributos.

6.2 Para los efectos del pago **El(Los) Cliente(s)** se obliga(n) a efectuarlo indistintamente, a través de pagos en efectivo que realice en las oficinas de **miCasita hipotecaria** o a través de cargos en una cuenta corriente, o en una cuenta de ahorros, o en una cuenta de depósito contratados por **miCasita**

**hipotecaria.** Cuando por causas no imputables a las partes sea imposible el pago del crédito y demás obligaciones por alguna de las modalidades antes indicadas, **miCasita hipotecaria** podrá disponer otra forma de pago, informando a **El(Los) Cliente(s)** vía telefónica o mediante correo electrónico, sobre la nueva modalidad a emplearse.

6.3 **El(Los) Cliente(s)** mantendrá(n) o entregará(n) en **miCasita hipotecaria**, con la anticipación suficiente a la respectiva fecha de vencimiento de cada una de las cuotas, los fondos necesarios para atender íntegramente sus pagos. En caso de no cancelar las cuotas en el día de su vencimiento, **El(Los) Cliente(s)** quedará(n) constituido en mora automáticamente.

6.4 **El(Los) Cliente(s) podrá(n)** realizar pagos por encima de la cuota exigible de su cronograma de pagos, pudiendo catalogarse como:

- a. **Pago anticipado.-** pago que trae 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.
- b. **Adelanto de cuotas.-** pago que trae 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.

Los pagos mayores a dos cuotas (que incluye aquella exigible en el periodo) se consideran ***pagos anticipados*** pudiendo ser pagos anticipados parciales o totales del saldo capital del crédito con la consiguiente liquidación de intereses, comisiones y gastos al día del pago. En estos casos, **El(Los) Cliente(s)**, al momento de realizar el pago anticipado sea parcial o total, deberá(n) de comunicar expresamente y por escrito a **miCasita hipotecaria** si se procede con la reducción del monto de las cuotas restantes pero manteniendo el plazo original, o del número de cuotas con la consecuente reducción del plazo del crédito; y en aquellos casos en los que no se cuente con dicha elección y dentro de los quince (15) días de realizado el pago, **miCasita hipotecaria** procederá a la reducción del número de cuotas.

**miCasita hipotecaria**, a solicitud expresa y por escrito de **El(Los) Cliente(s)**, entregará los cronogramas de pago modificados, considerando el pago realizado, en un plazo no mayor a siete (7) días de efectuada dicha solicitud.

Sin perjuicio de lo expuesto, en estos casos, **El(Los) Cliente(s) podrá(n)** manifestar expresamente y por escrito, a **miCasita hipotecaria**, su voluntad para adelantar el pago de cuotas, procediendo **miCasita hipotecaria** a aplicar el monto pagado en exceso sobre la cuota del periodo a las cuotas inmediatas siguientes, en cada oportunidad en la cual **El(Los) Cliente(s)** exprese(n) su voluntad de efectuar un adelanto de cuotas, sin que se produzca la reducción de intereses, comisiones y gastos derivados, **miCasita hipotecaria** requerirá una constancia de dicha decisión de manera expresa y por escrito a **El(Los) Cliente(s)**.

Los pagos menores o iguales al equivalente de dos cuotas (que incluyen aquella exigible en el período) se consideran **adelanto de cuotas**. En estos casos, **miCasita hipotecaria** procederá a aplicar el monto pagado en exceso sobre la cuota del periodo a las cuotas inmediatas siguientes no vencidas siempre que **El(Los) Cliente(s)** se encuentre(n) al día en sus obligaciones.

Sin perjuicio de ello, en estos casos, **El(Los) Cliente(s)** podrá(n) requerir expresamente y por escrito a **miCasita hipotecaria**, antes o al momento de efectuarse el pago, que deberá procederse a la aplicación del pago como anticipado.

Las presentes disposiciones se encuentran contempladas en el artículo 22° del Reglamento de Transparencia; para mayor información pueden ingresar a la página web de **miCasita hipotecaria**.

### **Séptima: Del Período de Gracia**

El período de gracia otorgado por **miCasita hipotecaria** a solicitud expresa de **El(Los) Cliente(s)** antes de la emisión del cronograma de pagos no podrá ser por un plazo mayor a seis (6) meses. Los intereses y gastos de seguros que se generen durante el período de gracia otorgado a **El(Los) Cliente(s)** se capitalizarán y pasarán a formar parte del capital del crédito. El período de gracia se consigna en el Anexo 2. El período de gracia es decidido antes de emitir el respectivo cronograma de pagos.

### **Octava: Mora Automática**

La falta de pago total o parcial, de alguna de las cuotas previstas en el Cronograma de Pagos a su respectivo vencimiento, constituirá a **El(Los) Cliente(s)** automáticamente en mora, de conformidad con lo previsto por el inciso 1 del Artículo 1333° del Código Civil, sin necesidad de requerimiento o intimación alguna por parte de **miCasita hipotecaria**, pudiendo cobrarse a **El(Los) Cliente(s)** además de los intereses compensatorios establecidos, una penalidad por pago posterior a la fecha de vencimiento, conforme se detalla en la Hoja Resumen.

Asimismo serán puestos a cobros los gastos y tributos, si los hubiese, derivados del presente contrato, que **miCasita hipotecaria** se vea obligado a efectuar o asumir por cuenta de **El(Los) Cliente(s)** dentro del proceso judicial que se inicie a **El (Los) Cliente(s)**.

La terminación o preclusión de los plazos del crédito y/o resolución del contrato por causas de la mora incurrida será comunicada a **El(Los) Cliente(s)** por escrito, con una anticipación de 02 (dos) días hábiles a la fecha de resolución.

**Novena:** Con respecto al tipo de Garantía, la misma será indicada en el Anexo 2 el cual forma parte integrante del presente contrato, siendo la Garantía la constitución de una Fianza Solidaria.



### **Décima: Primera y Preferente Hipoteca**

Con la finalidad de garantizar únicamente el crédito hipotecario del Crédito Techo Propio – Vivienda Nueva concedido por **miCasita hipotecaria**, sin reserva ni limitación alguna, así como el pago de sus intereses compensatorios, penalidades, las comisiones, tributos, primas de seguros pagadas por **miCasita hipotecaria**, costas y costos del juicio y demás gastos que fueren aplicables; de conformidad con lo previsto por el Código Civil, la Ley N° 26702 - Ley General del Sistema Financiero de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP y demás normas aplicables, **El(Los) Cliente(s)**, constituye(n) **Primera y Preferente Hipoteca** a favor de **miCasita hipotecaria** sobre el(s) inmueble(s) que se describe(n) en el Anexo 1 y por la suma indicada en el Anexo 1 (en adelante Monto del Gravamen).

Queda expresamente pactado que la hipoteca que por este documento se constituye, comprende el(los) inmueble(s) descrito(s) en el Anexo 1 y se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer a éste(os), incluyendo el porcentaje sobre el terreno, todas las construcciones o edificaciones que pudieren existir sobre el(los) inmueble(s) o bienes que pudieran en el futuro edificarse sobre el(los) inmueble(s) y en su caso el suelo, subsuelo y sobresuelo, comprendiendo además sus partes integrantes, accesorios, instalaciones, el importe de indemnizaciones de los seguros y en general, todo cuanto de hecho y derecho le(s) corresponda o se incorpore, sin reserva ni limitación alguna; quedando asimismo afectadas a favor de **miCasita hipotecaria** las mejoras que pudieran introducirse en el(los) inmueble(s), los frutos y rentas que pudiera(n) producir sin reserva ni limitación alguna, ni distingo de naturaleza o valor, los cuales podrá(n) ser recaudados directamente por **miCasita hipotecaria**, para aplicarlos al pago de lo que se adeudase.

### **Décimo Primera.- Anotación Preventiva**

Tratándose del financiamiento de un bien futuro, la(s) hipoteca(s) que por el presente contrato se constituye(n) quedará sujeto a la condición suspensiva que el(los) inmueble(s) llegue(n) a tener existencia, en aplicación del Artículo 1534° del Código Civil, lo cual quedará acreditado con la apertura de su partida registral.

No obstante, **miCasita hipotecaria** quedará facultada a solicitar la anotación preventiva de su derecho real en la Partida Electrónica que corresponde al inmueble matriz donde se viene construyendo el(los) inmueble(s) dado(s) en hipoteca. En este supuesto, una vez inscrita la Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno se deberá inscribir en forma definitiva en la Partida Electrónica respectiva.

### **Décimo Segunda.- Valorización**

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(los) inmueble(s) en la suma que se detalla en el Anexo 1 (en adelante Valor de Tasación), según tasación efectuada por perito inscrito en la REPEV de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, no siendo necesario por lo tanto, nueva tasación en caso de ejecución, salvo que **miCasita hipotecaria** lo estime así por conveniente

Las dos terceras partes de esta valorización servirán de base para la subasta, haciéndose las rebajas de Ley por falta de postores, conforme a las normas procesales aplicables.

Sin embargo, a fin de comprobar el estado de conservación y demás cualidades de el(los) inmueble(s), **miCasita hipotecaria**, bajo cuenta y costo de **El(Los) Cliente(s)**, queda autorizada para que, en la fecha y forma que estime conveniente, mediante perito tasador inscrito en el REPEV de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, pueda actualizar el valor de tasación.

Cualquier observación respecto al estado de conservación de el(los) inmueble(s) deberán ser subsanado(s) por **El(Los) Cliente(s)**, dentro del plazo que para el efecto – y según las características de la observación - señale **miCasita hipotecaria**, vencido el cual sin que este haya sido solucionado, **miCasita hipotecaria** podrá proceder en la forma establecida en la Cláusula Décimo Cuarta.

### **Décimo Tercera: Seguros**

13.1 Seguro contra todo riesgo: Durante la vigencia del crédito hipotecario, **El(Los) Cliente(s)** se obliga(n) a contratar y mantener vigente un seguro contra todo riesgo otorgado por una Compañía de Seguros de calificación de nivel no inferior a B y una póliza con cobertura a satisfacción de **miCasita hipotecaria**, por una cantidad no menor al saldo contable deudor del crédito salvo que **miCasita hipotecaria** acepte un monto distinto.

Los datos referidos a la cobertura y sumas aseguradas, así como los referidos a los deducibles, exclusiones, cláusulas adicionales, prima y demás se encuentran establecidos en el certificado de seguro que formará parte del respectivo expediente de crédito. Un ejemplar del certificado será entregado a **El(Los) Cliente(s)**. La información mencionada en el presente párrafo se encuentra establecida en la página web de **miCasita hipotecaria**.

Si **El(Los) Cliente(s)** contrata(n) directamente con la aseguradora, deberá transferir mediante endoso a **miCasita hipotecaria** 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 **miCasita hipotecaria** cobre el importe de la indemnización y lo aplique a la amortización de lo que se le adeudase.

De igual manera la contratación del seguro podrá efectuarse a través de **miCasita hipotecaria**, para lo cual ésta sugerirá a **El(Los) Cliente(s)** el servicio de determinada aseguradora; sin embargo, **El(Los) Cliente(s)** es(son)

libre(s) de contratar con una aseguradora distinta siguiendo el procedimiento establecido en el párrafo que antecede. **miCasita hipotecaria** solicitará a **El(Los) Cliente(s)** que suscriban el certificado de seguro y le entregará un ejemplar del mismo.

**El(Los) Cliente(s)** deberá(n) presentar la renovación del seguro con 01 (un) mes de anticipación a la fecha de vencimiento del referido seguro; de lo contrario, **miCasita hipotecaria** podrá contratar la renovación del seguro con la aseguradora que ésta determine, situación que será comunicada a **El(Los) Cliente(s)** mediante comunicación directa escrita, correos electrónicos o llamadas telefónicas.

Si la contratación del seguro es efectuada por **miCasita hipotecaria**, le corresponderá a ésta renovarlo; caso contrario, si **El(Los) Cliente(s)** contrata(n) el seguro directamente, le(s) corresponderá a este(estos) la renovación del mismo.

Las condiciones de la póliza del seguro contra todos los riesgos de el(los) inmueble(s), cuyo único beneficiario será **miCasita hipotecaria**, con el detalle de la suma asegurada, los riesgos no cubiertos o excluidos y que imponen el pago por cuenta de **El(Los) Cliente(s)** de una franquicia deducible en el evento de siniestro, constan en el documento que **El(Los) Cliente(s)** declara(n) conocer y aceptar y que forma parte integrante de su expediente de crédito, 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, **miCasita hipotecaria** no asume ninguna responsabilidad.

La información correspondiente al seguro contra todo riesgo, prima, compañía de seguros y número de póliza se encuentra descrita en la Hoja de Resumen respectiva.

En el caso de bienes futuros, la activación del seguro se produce en la fecha de entrega de la(s) unidad(es) inmobiliaria(s) indicada en la minuta de compra venta respectiva.

**13.2 Seguro de Desgravamen:** Durante la vigencia del presente Contrato, **El(Los) Cliente(s)** se obliga(n) a contratar y mantener vigente un seguro de desgravamen, siendo beneficiario de la póliza exclusivamente **miCasita hipotecaria**, quien en caso de fallecimiento de **El(Los) Cliente(s)** y/o de las personas aseguradas, cobrará directamente la indemnización que deba pagar la Compañía de Seguros para aplicarlo hasta donde alcance a la amortización y/o cancelación de lo adeudado.

Los datos referidos a los riesgos cubiertos, sumas asegurada, así como los referidos a los límites asegurados, vigencia, condiciones de afiliación y permanencia, forma de pago, prima y demás se encuentran establecidos en el certificado de seguro que formará parte del respectivo expediente de crédito. Un ejemplar del certificado será entregado a **El(Los) Cliente(s)**. La información mencionada en el presente párrafo se encuentra establecida en la página web de **miCasita hipotecaria**.

Si **El(Los) Cliente(s)** contrata(n) directamente con la aseguradora, deberá transferir mediante endoso a **miCasita hipotecaria** 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 **miCasita hipotecaria** cobre el importe de la indemnización y lo aplique a la amortización de lo que se le adeudase.

De igual manera la contratación del seguro podrá efectuarse a través de **miCasita hipotecaria**, para lo cual ésta sugerirá a **El(Los) Cliente(s)** el servicio de determinada aseguradora; sin embargo, **El(Los) Cliente(s)** es(son) libre(s) de contratar con una aseguradora distinta siguiendo el procedimiento establecido en el párrafo que antecede. **miCasita hipotecaria** solicitará a **El(Los) Cliente(s)** que suscriba(n) el certificado de seguro y le entregará un ejemplar del mismo.

**El(Los) Cliente(s)** deberá(n) presentar la renovación del seguro con 01 (un) mes de anticipación a la fecha de vencimiento del referido seguro; de lo contrario, **miCasita hipotecaria** podrá contratar la renovación del seguro con la aseguradora que ésta determine, situación que será comunicada a **El(Los) Cliente(s)** mediante comunicación directa escrita, correos electrónicos o llamadas telefónicas.

Si la contratación del seguro es efectuada por **miCasita hipotecaria**, le corresponderá a ésta renovarlo; caso contrario, si **El(Los) Cliente(s)** contrata(n) el seguro directamente, le(s) corresponderá a este(estos) la renovación del mismo.

Las condiciones de la póliza del seguro de desgravamen, cuyo beneficiario será **miCasita hipotecaria**, con el detalle de los riesgos no cubiertos o excluidos, constan en el certificado proporcionado por la aseguradora y que **El(Los) Cliente(s)** declara(n) conocer y aceptar, documento que forma parte integrante de su expediente de crédito.

La información correspondiente al seguro de desgravamen, prima, compañía de seguros y número de póliza se encuentra descrita en la Hoja de Resumen respectiva.

**El(Los) Cliente(s)** declara(n) también que conoce y acepta que el seguro solamente pagará el saldo del capital de la deuda al día de su fallecimiento, siendo de cargo de sus herederos los intereses, comisiones, capital y gastos del crédito en mora y que no se hayan cancelado hasta dicha fecha, con el límite de la masa hereditaria. La información referida en el presente párrafo deberá constar en la Hoja Resumen correspondiente.

**miCasita hipotecaria** queda facultada, por cuenta de **El(Los) Cliente(s)**, a contratar, renovar y/o mantener vigente las pólizas de los seguros referidos, en caso de incumplimiento de **El(Los) Cliente(s)** de la obligación que asume según los numerales 13.1 y 13.2, debiendo en este caso **El(Los) Cliente(s)** reembolsarle de inmediato los pagos realizados; o en caso que **miCasita**

**hipotecaria** aceptara financiarla, **El(Los) Cliente(s)** autoriza(n) a **miCasita hipotecaria**, con su firma en el presente contrato, a incluir el costo total de la(s) póliza(s) tomada(s) en las cuotas del crédito otorgado. Si **El(Los) Cliente(s)** delega(n) las facultades de contratación o renovación de la(s) póliza(s) de el(los) seguro(s) a favor de **miCasita hipotecaria**, la responsabilidad recaerá en ésta última, conforme a lo descrito previamente.

Queda establecido entre las partes que si por cualquier causa o circunstancia, el(s) seguro(s) tomado(s) por **miCasita hipotecaria**, a que se refiere este contrato fueren variados, modificados o incluso suprimidos, **miCasita hipotecaria** lo comunicará a **El(Los) Cliente(s)** - en cuanto tenga conocimiento de las referidas modificaciones-mediante aviso escrito, a fin que **El(Los) Cliente(s)** tomen(n) debida nota de tales cambios y/o supresiones y de todas sus implicancias y consecuencias. Además, si las variaciones consistieran en nuevos requerimientos a ser cumplidos o presentados por **El(Los) Cliente(s)**, o nuevos riesgos excluidos u otros, **El(Los) Cliente(s)** se obliga(n) a satisfacerlos y/o a cumplirlos, bajo su exclusiva decisión y responsabilidad de quedar desprotegido(s) del seguro correspondiente. En relación a lo establecido en el presente párrafo, **El(Los) Cliente(s)** podrá(n) optar entre aceptar las variaciones establecidas – y cumplir con los requerimientos adicionales, de haberlos – o contratar el seguro con otra aseguradora.

#### **Décimo Cuarta: Causales de Terminación del Contrato**

Las partes dejan expresa constancia que **miCasita hipotecaria** podrá dar por terminado el presente contrato mediante comunicación escrita dirigida **El(Los) Cliente(s)** con una anticipación de 02 (dos) días hábiles - donde conste la causal en la que se sustenta la resolución del contrato -, sin asumir por ello responsabilidad y sin necesidad de declaración judicial previa, dando por vencidos todos los plazos estipulados en el presente contrato y exigir el pago del íntegro de las cuotas conforme a la liquidación efectuada por **miCasita hipotecaria** o de haberse constituido la hipoteca sobre el(los) inmueble(s) descrito(s) en el Anexo 1 del presente contrato, iniciar el proceso judicial que permita la ejecución de la garantía hipotecaria y con el monto producto de la ejecución se procederá a pagar el monto total de la deuda y la devolución del Bono Habitacional Familiar, de verificarse uno de cualquiera de los siguientes supuestos:

14.1 Si **El(Los) Cliente(s)** dejase(n) de pagar 04 cuotas consecutivas o 20 cuotas alternadas del crédito hipotecario en las fechas de vencimiento previstas en el Cronograma de Pagos sin que medie compromiso de pago alguno con **miCasita hipotecaria**.

14.2 Si a la fecha de la celebración de este contrato, resultara que **El(Los) Cliente(s)** padecía(n) de enfermedad diagnosticada o de su conocimiento, preexistente o, en su caso, si la declaración de salud que formuló para el seguro no fuese cierta o exacta y ello determine que haga imposible o deje o pueda dejar sin efecto en cualquier momento el seguro de desgravamen hipotecario contratado con la aseguradora.

14.3 Si dentro del plazo de 30 días calendarios de efectuado el desembolso del crédito y por circunstancias imputables a **El(Los) Cliente(s)**, este (estos) no suscribe(n) la Escritura Pública que la presente origine.

14.4 Si no se constituye la hipoteca sobre el(los) inmueble(s) a favor de **miCasita hipotecaria**.

14.5 Si el(los) inmueble(s) resultara(n) afectado(s) con otro(s) gravamen(es) en favor de tercero(s) acreedor(es), siempre que éstos generen perjuicios a los derechos de **miCasita hipotecaria** como acreedor.

14.6 Si el(los) inmueble(s) hipotecado(s) fuera(n) vendido(s), alquilado(s) o de alguna forma dispuesto(s) onerosa o gratuitamente, sin la previa autorización expresa y por escrito de **miCasita hipotecaria**, siempre que éstos generen perjuicios a los derechos de **miCasita hipotecaria** como acreedor.

14.7 Si el valor del(los) inmueble(s) hipotecado(s), según tasación que **miCasita hipotecaria**, por cuenta y costo de **El(Los) Cliente(s)** mande practicar, disminuyera por cualquier causa a un monto inferior en más del 10% del valor de sus obligaciones vencidas o por vencer, salvo que mejore o amplíe la garantía a entera satisfacción de **miCasita hipotecaria**, o que reduzca su obligación u obligaciones en la proporción y dentro del plazo que **miCasita hipotecaria** le señale.

14.8 Si **El(Los) Cliente(s)** es(son) demandado(s) respecto a la propiedad de el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía.

14.9 Si **El(Los) Cliente(s)** no cumpliera(n) con facilitar el acceso a la inspección de el(los) inmueble(s) dado(s) en garantía hipotecaria, y/o con subsanar las observaciones que, respecto al estado de conservación y calidad de el(los) inmueble(s) referido(s), hubiere formulado **miCasita hipotecaria**, Cofide y/o el **Fondo Mivivienda S.A.**

14.10 Si **El(Los) Cliente(s)** ingresara(n) a cualquier procedimiento concursal por voluntad propia o si un tercero inicia un procedimiento concursal a nombre de **El(Los) Cliente(s)**.

14.11 Si **El(Los) Cliente(s)** no informa(n) a **miCasita hipotecaria** de cualquier situación que razonablemente pudiera afectar su situación patrimonial, la recuperación de los créditos otorgados y/o la disponibilidad de sus bienes.

14.12 **El(Los) Cliente(s)** ante un acto de falta de transparencia hubiesen proporcionado información o documentación falsa sobre su situación económica y financiera, o hubiere proporcionado documentación adulterada a **miCasita hipotecaria** para acceder al Crédito Hipotecario Techo Propio – Vivienda Nueva, o se determine la falsedad o inexactitud en el contenido de las declaraciones juradas proporcionadas por **El(Los) Cliente(s)** en cuyo caso sin perjuicio de las acciones penales correspondientes, se darán por vencidas todas las cuotas pendientes del crédito, comprendidas en el cronograma de pagos, quedando automáticamente obligado **El(Los) Cliente(s)** a cancelar el

íntegro del saldo insoluto del crédito más los intereses, comisiones, penalidades y otros que se hubieren devengado de acuerdo a lo establecido en el (Art. 179 de la Ley 26702) en un plazo no mayor de 15 días útiles contados a partir de la recepción de la notificación mediante carta notarial a **El(Los) Cliente(s)** enviada por **miCasita hipotecaria**. El procedimiento a emplear para ejecutar la presente causal será el de las normas prudenciales descritas líneas abajo.

14.13 Si **El(Los) Cliente(s)** no cumpliera(n) con suscribir o entregar el(los) documento(s) que permita(n) acreditar el pago del Impuesto Predial y Alcabala u otros necesarios para los efectos de la inscripción de la hipoteca.

14.14 Si **El(Los) Cliente(s)** no cumpliera(n) con cualquiera de las demás obligaciones contraídas en virtud del presente contrato.

14.15 Si **El(Los) Cliente(s)** realiza(n) modificaciones y/o ampliaciones al(los) inmueble(s) sin obtener la Licencia de Construcción respectiva y/o respetar las condiciones establecidas en los Planos y/o Reglamento Interno correspondiente que **El(Los) Cliente(s)** declara(n) conocer y se obliga(n) a cumplir en su integridad. Esta causal será igualmente aplicable si **El(Los) Cliente(s)** no cumpliera(n) con informar a **miCasita hipotecaria** de las modificaciones y/o ampliaciones que realicen a(los) inmueble(s).

**miCasita hipotecaria** podrá elegir no contratar o modificar los contratos celebrados con **El(Los) Cliente(s)** en aspectos distintos a las tasas de interés, comisiones o gastos, e incluso resolverlos, sin aviso previo, como consecuencia de la aplicación de las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, tales como las referidas a la administración del riesgo de sobreendeudamiento de deudores minoristas, por consideraciones del perfil de **El(Los) Cliente(s)** vinculadas al sistema de prevención del lavado de activos o del financiamiento del terrorismo o por falta de transparencia de los usuarios tal como refiere la cláusula Décimo Cuarta numeral 14.12 del presente contrato.

En caso **miCasita hipotecaria** decida resolver el contrato suscrito con el usuario o modificar las condiciones contractuales por las causas indicadas en el párrafo que antecede, deberá remitir una comunicación escrita al domicilio de **El(Los) Cliente(s)**, dentro de los 07 (siete) días posteriores a dicha modificación o resolución. Esta comunicación deberá señalar que la resolución o modificación del contrato se realiza sobre la base de lo dispuesto en el artículo 85º del Código de Protección y Defensa del Consumidor, en aquellos casos en los que ésta se produzca como consecuencia de la detección de actividades que atentan contra el sistema de prevención del lavado de activos o por falta de transparencia del usuario.

Para la resolución del contrato de crédito será suficiente que **miCasita hipotecaria** notifique a **El(Los) Cliente(s)** conforme a lo establecido en el primer párrafo de la presente cláusula, sin ninguna otra formalidad adicional; manteniéndose subsistente la hipoteca en garantía de la obligación de pago inmediato de cargo de **El(Los) Cliente(s)**; procediendo sin más trámite

**miCasita hipotecaria** a cobrar su acreencia, conformada por el saldo insoluto del crédito más los intereses compensatorios y penalidades, comisiones y otros que se hubieran devengado al término del plazo establecido en el presente contrato, suma total liquidada que **El(Los) Cliente(s)** se obliga(n) a pagar inmediatamente; ejecutándose en caso contrario la garantía hipotecaria que por ese acto se constituye en la forma prevista por el Código Procesal Civil.

Se deja expresa constancia que la resolución del contrato de crédito por incumplimiento de las obligaciones que **El(Los) Cliente(s)** asume(n) mediante este contrato no conlleva la extinción de la hipoteca que se constituye; pues en caso de resolución o de terminación del contrato de crédito dicha garantía se mantiene plenamente vigente, encontrándose precisamente en tales casos **miCasita hipotecaria** facultado a ejecutar el(los) inmueble(s) hipotecado(s) a su favor para aplicar el producto de la misma al pago de sus acreencias.

En este caso, **miCasita hipotecaria** tendrá el derecho de cobro respecto de las costas y costos procesales.

#### **Décimo Quinta: Cesión**

**El(Los) Cliente(s)** reconoce(n) y acepta(n) que **miCasita hipotecaria** podrá ceder sus derechos derivados del presente contrato, ya sea mediante una cesión de derechos o mediante la constitución de patrimonio autónomo para efectos de su titulación o mecanismos similares, o venta de cartera, o emisión de instrumentos o bonos hipotecarios y/o cualquier otra forma permitida por la ley, a lo que **El(Los) Cliente(s)** presta(n) desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso e irrevocable a dichas cesiones y transferencias, incluyendo las correspondientes a la(s) garantía(s) que pudiera haber constituido a favor de **miCasita hipotecaria** en respaldo de las obligaciones derivadas del presente contrato, siendo para ello suficiente que **miCasita hipotecaria** le comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos.

Los efectos de la cesión se producirán a partir de la comunicación fehaciente efectuada al deudor, conforme a lo establecido en el Código Civil.

**El(Los) Cliente(s)** no podrá(n) ceder en todo o parte la titularidad de sus derechos, obligaciones u otras situaciones jurídicas derivadas del presente Contrato, salvo consentimiento previo y expreso de **miCasita hipotecaria**.

#### **Décimo Sexta: Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN)**

**El(Los) Cliente(s)** acepta(mos) y autoriza(mos) a que en mérito al presente documento y sobre la base de la hipoteca otorgada, **miCasita hipotecaria**, emita un Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN) el cual podrá ser representado físicamente o mediante anotación en cuenta, en cualquier momento, con anterioridad o posterioridad a la inscripción de la hipoteca aquí otorgada y a la orden de **miCasita hipotecaria** o de la persona que ésta disponga.



16.1 Emisión del TCHN:

16.1.1 **El(Los) Cliente(s)** declara(n) y solicita(n) expresamente al Registro Público pertinente o a la entidad que corresponda que se sirva inscribir la emisión de un TCHN a simple petición de **miCasita hipotecaria** conjuntamente o con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, a elección de **miCasita hipotecaria**.

16.1.2 **El(Los) Cliente(s)** autoriza(n) expresamente que el TCHN sea emitido por **miCasita hipotecaria** directamente a la orden de ésta o de la persona que ésta disponga.

16.1.3 **El(Los) Cliente(s)** otorga(n) todos los poderes y autorizaciones a **miCasita hipotecaria** para que solicite al Registro Público correspondiente o a la entidad que corresponda la inscripción de la hipoteca y la emisión del TCHN y suscriba todos los documentos públicos y/o privados que resulten necesarios para ello. **El(Los) Cliente(s)** declara(n) que las facultades otorgadas a **miCasita hipotecaria** para la inscripción de la hipoteca y la emisión del TCHN se mantendrán vigentes durante la vigencia del contrato.

16.1.4. Si, por alguna circunstancia el TCHN no fuese emitido, **El(Los) Cliente(s)** quedará(n) obligado(s) a ejecutar las siguientes acciones, a elección exclusiva y simple requerimiento de **miCasita hipotecaria**:

a. Otorgar una nueva autorización a **miCasita hipotecaria** para la emisión del TCHN e inscripción del acto de emisión en los Registros Públicos o entidad que corresponda, en los términos que resulten necesarios, cuando dicha entidad lo estime pertinente; y,

b. Suscribir cualquier documento, sea público o privado, que fuere necesario a fin de facilitar la emisión del TCHN y la inscripción del mismo en los Registros Públicos o en la entidad que corresponda.

16.1.5. Para los efectos de la emisión del TCHN, **El(Los) Cliente(s)** se compromete(n) y garantiza(n) que sobre el(los) inmueble(s) hipotecado(s) no pesan ni pesarán (en el caso del bien futuro) cargas ni gravámenes, ni medidas judiciales o extrajudiciales que restrinjan o limiten la posibilidad de emisión del TCHN.

16.2. Transferencia del TCHN:

16.2.1 Mediante la transferencia del TCHN se transfiere el crédito y la hipoteca constituida a través del presente contrato a quien resulte su titular. El nuevo titular se subrogará en todos y cada uno de los derechos y obligaciones de **miCasita hipotecaria**.

Asimismo, **El(Los) Cliente(s)** reconoce(n) y acepta(n) que **miCasita hipotecaria** o de quien resulte titular del TCHN podrá endosar el TCHN a terceros, sin reserva ni limitación alguna.

16.3. Ejecución del TCHN:

16.3.1. En caso de incumplimiento, el titular del TCHN protestará el TCHN por falta de pago ante Notario Público, o procederá a sustituir dicha formalidad, consignando en el título la constancia por falta de pago del crédito la cual deberá contener el motivo del protesto, la fecha de éste y la firma del funcionario autorizado por la empresa, en cuyo caso podrá optar por la venta directa del(los) bien(es) hipotecado(s), o por la ejecución judicial de la hipoteca.

16.3.2. **El(Los) Cliente(s)** acepta(mos) y autoriza(mos) de manera irrevocable la venta directa del(los) bien(es) hipotecado(s) mediante el presente contrato, sin intervención de la autoridad judicial, al mejor postor, siendo el precio de venta no menor al 75% (setenta y cinco por ciento) de la valorización señalada

en el título confiándose la venta a la entidad distinta al ejecutante, autorizada por la SBS a operar comisiones de confianza y fideicomisos. La facultad de venta directa que se confía por este instrumento, tiene carácter de irrevocable y se mantendrá vigente hasta la extinción del gravamen hipotecario. **El(Los) Cliente(s)** otorga(n) facultades amplias y suficientes a favor de **miCasita hipotecaria** con la finalidad que ésta proceda a designar a la entidad autorizada por la SBS a operar comisiones de confianza y fideicomisos que se encargará de la venta directa del(los) bien(es) hipotecado(s) en caso se tuviera que llegar a esos extremos.

Las presentes autorizaciones se otorgan de conformidad a la Ley 27287, Ley de Títulos Valores modificada por la Ley 27640 y a la Resolución SBS No. 685-2007.

Asimismo, en caso de emitirse el título valor incompleto, **El(Los) Cliente(s)** autoriza(n) a **miCasita hipotecaria** a completar dicho título valor con las informaciones y condiciones del crédito hipotecario otorgado conforme a los alcances del presente Contrato. Así también, **El(Los) Cliente(s)** autoriza(n) a **miCasita hipotecaria** a completar y actualizar la información contenida en el TCHN antes de endosarlo o transferirlo a terceros.

En caso **miCasita hipotecaria** proceda a emitir un **TCHN** ésta cobrará a **El(Los) Cliente(s)** la comisión establecida en la Hoja Resumen.

#### **Decimo Séptima: Información y Modificación a los Términos del Contrato, Intereses, Gastos y Comisiones**

**miCasita hipotecaria** podrá modificar las tasas de interés en los siguientes casos:

- Cuando opere la novación de la obligación, considerando para tal efecto lo establecido en el Código Civil.
- Cuando exista efectiva negociación al momento de contratar y en cada oportunidad en la que se pretende efectuar dichas modificaciones.
- Cuando la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs así lo autorice previo informe favorable del Banco Central de Reserva por circunstancias extraordinarias e imprevisibles que pongan en riesgo el propio sistema. Este cambio se producirá dando simple aviso de ello a **El(Los) Cliente(s)**, mediante comunicación directa, según lo previsto en la presente cláusula.

**miCasita hipotecaria** deberá comunicar a **El(Los) Cliente(s)** la modificación con una anticipación no menor a 45 (cuarenta y cinco) días, indicando la fecha o el momento a partir del cual la modificación entrará en vigencia. La comunicación deberá ser efectuada a través de medios de comunicación directos - tales como comunicaciones escritas al domicilio de **El(Los) Cliente(s)**, correos electrónicos, los estados de cuenta y las comunicaciones telefónicas a **El(Los) Cliente(s)**.

Asimismo, las modificaciones contractuales unilaterales que representen un incremento respecto de lo pactado en el presente contrato para **El(Los) Cliente(s)** referida a: tasas de interés, penalidades, comisiones, gastos, cronograma de pagos, TCEA, resolución del contrato por causal distinta al incumplimiento, limitación o exoneración de responsabilidad por parte de **miCasita hipotecaria** e incorporación de servicios que no se encuentren directamente relacionados al producto o servicio contratado serán comunicadas a **El(Los) Cliente(s)** con una anticipación no menor a 45 (cuarenta y cinco) días, indicando la fecha o el momento a partir del cual la modificación entrará en vigencia. La comunicación deberá ser efectuada a través de medios de comunicación directos - tales como comunicaciones escritas al domicilio de **El(Los) Cliente(s)**, correos electrónicos, los estados de cuenta y las comunicaciones telefónicas a **El(Los) Cliente(s)**.

Para la modificación unilateral de las comisiones, gastos y otros aspectos contenidos en el contrato, **miCasita hipotecaria** deberá informar a **El(Los) Cliente(s)** dichas modificaciones en forma previa a su aplicación en caso dichas modificaciones representen un incremento respecto de lo pactado, en la forma y con la anticipación establecida en el párrafo que antecede.

Cualquier modificación respecto a los términos del presente contrato y sus anexos que sea favorable a **El(Los) Cliente(s)** tendrá vigencia inmediata, procediendo **miCasita hipotecaria** a comunicar posteriormente a **El(Los) Cliente(s)** mediante comunicación escrita, envío de correo electrónico o llamada telefónica.

Cuando las modificaciones contractuales impliquen la modificación del cronograma de pagos - que indicará la TCEA (tasa de costo efectivo anual) remanente y el saldo remanente – el nuevo cronograma de pagos, será enviado junto con el aviso de las modificaciones contractuales mediante comunicación escrita con una anticipación de 45 (cuarenta y cinco) días.

Para la incorporación de servicios adicionales que no se encuentren directamente relacionados al producto o servicio contratado, **miCasita hipotecaria** deberá comunicar dicha incorporación con una anticipación no menor de 45 (cuarenta y cinco) días. La no aceptación del producto o servicio por parte de **El(los) Cliente(s)** no implica la resolución del contrato principal.

**El(Los) Cliente(s)** podrá(n) resolver el contrato cuando considere que las modificaciones efectuada por **miCasita hipotecaria** le resulten perjudiciales y que no tengan por origen la imposición de obligaciones normativas, en cuyo caso, **miCasita hipotecaria** otorgará a **El(Los) Clientes(s)** el plazo de 45 (cuarenta y cinco) días para efectuar el pago total de la obligación. El plazo antes referido se otorga desde el momento en que **El(los) Cliente(s)** mediante el aviso previo, tiene la información de las modificaciones contractuales.

Las informaciones sobre la renovación y modificación de pólizas serán informadas a **El(Los) Cliente(s)** a través de comunicación directa escrita, correos electrónicos o llamadas telefónicas.

**El(Los) Cliente(s)** tendrá(n) el derecho de solicitar y elegir la remisión o no de su estado de cuenta en forma mensual. En caso de optar por la remisión mensual, **miCasita hipotecaria** remitirá el estado de cuenta en un plazo máximo de treinta (30) días posteriores al cierre de cada mes. Asimismo, **El(Los) Cliente(s)** podrá(n) elegir en dicha oportunidad que le remitan su estado de cuenta por cualquiera de los medios físicos (remisión al domicilio señalado por **El(Los) Cliente(s)**), medios electrónicos gratuitos como (página web, correo electrónico) o mediante ambos medios.

**miCasita hipotecaria** entrega a **El(Los) Cliente(s)** y éste(os) declara(n) recibir en este acto, la Hoja de Resumen correspondiente, la misma que contiene la explicación de las condiciones generales y especiales del presente contrato.

#### **Décimo Octava: Pagaré Incompleto**

A la firma del contrato, **El(Los) Cliente(s)** emite(n) a favor de **miCasita hipotecaria**, en representación del préstamo, un pagaré incompleto, el mismo que **El(Los) Cliente(s)** autoriza(n) completar a **miCasita hipotecaria** de acuerdo a la Ley aplicable, en caso de incurrir **El(Los) Cliente(s)** en las causales de terminación del contrato previstas en la Cláusula Décimo Cuarta del presente contrato, y según los términos y condiciones siguientes:

- La fecha de emisión del pagaré será la fecha de suscripción de este contrato.
- La fecha de vencimiento del pagaré será la del día en que **miCasita hipotecaria** de por vencidos todos los plazos de acuerdo a la Cláusula Décimo Cuarta.
- El importe del pagaré será el que resulte de la liquidación que **miCasita hipotecaria** practique y que incluirá la suma total adeudada hasta la fecha de liquidación, comprendiéndose capital, intereses compensatorios, penalidades, comisiones, seguros y gastos según las tasas establecidas en el presente documento o que hayan sido acordadas previa o posteriormente entre **El(Los) Cliente(s)** y **miCasita hipotecaria**.
- Para el pago de penalidades por pago posterior a la fecha de vencimiento no será necesaria la constitución en mora, siendo esta automática.
- **El(Los) Cliente(s)** acepta(n) que desde la fecha de vencimiento del pagaré hasta su pago efectivo, el monto consignado en dicho título valor devengará intereses compensatorios y penalidades a las tasas que **miCasita hipotecaria** tenga establecidas en la Hoja Resumen.

**El(Los) Cliente(s)** declara(n) haber recibido una copia del pagaré incompleto que ha emitido y suscrito y haber sido informado por **miCasita hipotecaria** de los mecanismos de protección que la Ley permite para la emisión o aceptación de títulos valores incompletos.

La emisión y/o entrega de títulos valores a favor de **miCasita hipotecaria**, su renovación o prórroga no producirá novación de las obligaciones asumidas por **El(Los) Cliente(s)** y/o en ningún caso determina la extinción

de las obligaciones primitivas, aún cuando dichos títulos se hubiesen perjudicado incluso por causas imputable a **miCasita hipotecaria**.

**El(Los) Cliente(s)** renuncia(n) expresamente a la inclusión de una cláusula en el contrato que impida o limite la libre negociación del pagaré incompleto.

**El(Los) Cliente(s)** faculta(n) a **miCasita hipotecaria** a transferir el pagaré de acuerdo a las formas de endoso que permita la legislación de la materia.

### **Décimo Novena: Gastos y Tributos**

Las comisiones, gastos, primas de seguro, tributos y demás tarifas pactadas entre **El(Los) Cliente(s)** y **miCasita hipotecaria** se encuentran señaladas en la Hoja Resumen.

Cualquier tributo que pueda gravar este contrato o las demás obligaciones asumidas como consecuencia del mismo, serán de cargo exclusivo y/o trasladados a **El(Los) Cliente(s)**, los que se adicionarán en su caso al importe de las cuotas mensuales comprometidas. Asimismo, todos los gastos y derechos que pudiera devengar este instrumento, inclusive las nuevas valorizaciones que se efectúen sobre el(los) bien(es) otorgado(s) en garantía, los gastos que demande la emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable, los derechos notariales y registrales que se ocasionen, los de un testimonio y copia simple y los de su cancelación llegado el momento, serán de cuenta única y exclusiva de **El(Los) Cliente(s)**, lo que se adicionará en su caso al importe de las cuotas mensuales comprometidas.

### **Vigésima: Poder Especial**

Por medio del presente instrumento, **El(Los) Cliente(s)** otorga(n) poder especial e irrevocable a favor de **miCasita hipotecaria** para que actuando en nombre y representación de **El(Los) Cliente(s)** pueda realizar los actos siguientes:

- a) Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escritura(s) pública(s) modificatoria(s) y/o aclaratoria(s) que se requiera ante autoridad administrativa alguna cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características de el(los) inmueble(s) materia de financiamiento a **El(Los) Cliente(s)**, con la finalidad de permitir la inscripción de los actos contenidos en el Contrato de Compraventa de Bien(es) Futuro(s) al cual se adhieren las presentes Cláusulas Adicionales, así como la Primera y Preferente Hipoteca constituida por **El(Los) Cliente(s)** a favor de **miCasita hipotecaria** en virtud a lo pactado en el presente contrato.
- b) Efectuar la Declaración Jurada de Autoavalúo ante la Municipalidad Distrital respectiva y/o Servicio de Administración Tributaria, según corresponda a el(los) inmueble(s); efectuar el pago de alcabala y/o solicitar la constancia de exoneración del mismo en caso resulte

necesario para el trámite de inscripción de los actos contenidos en el presente contrato.

- c) Suscribir cualquier documento, sea público o privado, que fuera necesario a fin de facilitar la emisión del TCHN y su inscripción en los Registros Públicos o en la Cavali ICLV en caso de que el TCHN sea representado mediante anotación en cuenta, así como para la ejecución de todos los actos referidos en la cláusula Décimo Sexta del presente contrato.

Queda establecido que el presente poder irrevocable se otorga bajo condición suspensiva que el(los) inmueble(s) llegue(n) a tener existencia, el mismo que se verificará con la independización de el(los) inmueble(s). En consecuencia, la vigencia del poder irrevocable se iniciará a partir de la independización de el(los) inmueble(s) y permanecerá vigente por el plazo máximo estipulado en el Art. 153º del Código Civil, es decir, por un año.

Igualmente, queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que **miCasita hipotecaria** no asume responsabilidad en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede.

**Vigésimo Primera:** Con respecto al tipo de Garantía, la misma será indicada en el Anexo 2 el cual forma parte integrante del presente contrato, siendo la Garantía en el presente caso una Carta Fianza la misma que respaldará:

- La culminación de la construcción y entrega de el(los) inmueble(s).
- Entrega de las copias literales que acrediten la inscripción ante Registros Públicos de: (a) la declaratoria de fábrica acorde con las normas del Reglamento Nacional de Construcciones, (b) la independización de el(los) inmueble(s) y de ser el caso, (c) el reglamento interno de propiedad horizontal. Dicha copia literal no deberá registrar cargas ni gravámenes.
- Inscribir la primera y preferente hipoteca a favor de **Edpyme Micasita S.A.** sobre el(los) inmueble(s).

Ante el incumplimiento de todas o alguna de las obligaciones descritas líneas arriba se procederá con la ejecución de la Carta Fianza siendo su realización automática por el sólo mérito de su requerimiento de pago al banco emisor de la misma.

**Vigésimo Segunda: Jurisdicción y Domicilio**

Para todos los efectos del presente contrato, quienes intervienen en el mismo, renuncian expresamente al fuero de sus domicilios y se someten a la jurisdicción y competencia de los Jueces y Tribunales de la ciudad en donde se suscriba el contrato, señalando como sus domicilios los indicados en el Anexo 1 del presente contrato, en donde se les hará llegar todas las notificaciones y avisos a que hubiera lugar.

**El(Los) Cliente(s)** podrá(n) ser notificado(s) **por miCasita hipotecaria** en el(los) inmueble(s) que adquiere en virtud del financiamiento que se otorga en el presente contrato y que es materia de hipoteca a favor de **miCasita hipotecaria**, aceptándolo como su domicilio y no pudiendo desconocer las comunicaciones que se le(s) haga(n) llegar indistintamente a cualquiera de ambas direcciones. Asimismo, de conformidad con lo previsto por el Art. 40º del Código Civil modificado por la Ley 27723, **El(Los) Cliente(s)** podrá(n) cambiar su domicilio dentro de la misma jurisdicción, por medio de carta notarial, sin cuyo requisito no surtirá efecto legal alguno dicho cambio.

Agregue usted, Señor Notario, la introducción y conclusión de ley y sírvase pasar los partes correspondientes al Registro de Predios, Oficina Registral de Chiclayo, para la inscripción de la anotación preventiva que pudiera solicitarse o en su caso para la inscripción de la(s) hipoteca(s) que por este instrumento se formalizan.