

## **CLAUSULAS ADICIONALES SOBRE CREDITO HIPOTECARIO Y CONSTITUCION DE PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA - MODELO DE CONTRATO CON CARTA FIANZA**

Conste por el presente documento, las Cláusulas Adicionales sobre Crédito Hipotecario 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)**, 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 y Constitución de Primera y Preferente Hipoteca la Hoja Resumen, Cronograma de Pagos 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.

### **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 Compra Venta 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** les 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 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(los) mismo(s) que será(n) utilizado(s) y destinado(s) 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 compra venta que

antecede a las presentes Cláusulas Adicionales, por lo que los eventuales reclamos que pudiera(n) 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.

**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, ha(n) prestado su consentimiento sobre las comisiones y gastos aplicables al crédito hipotecario, habiendo sido igualmente informado(s) sobre los conceptos que se detallan en la Hoja Resumen y el Cronograma de Pagos. Asimismo, acepta(n) que una vez realizado el desembolso, **miCasita hipotecaria** le proporcione la Hoja Resumen y los Cronograma de Pagos que consignan la información sobre el crédito otorgado.

3.3. 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.

3.4. 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**.

3.5. 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 **11.2** de la Cláusula Décimo Primera 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.

3.6 Que mantendrá(n) el uso y posesión directa de el(los) inmueble(s), para destinarlo(s) exclusivamente a casa-habitación, quedando facultado **miCasita hipotecaria** a comprobar el uso dado a el(los) inmueble(s).

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

4.1 Proporcionar toda la información que **miCasita hipotecaria** 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 Décima 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) de(los) inmueble(s) y utilizarlo(s) única y exclusivamente como casa habitación.

#### **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) y de conformidad con lo establecido en el Anexo 2 del presente contrato, **a fin de que la** parte vendedora

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 minuta 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.

**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, 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 seguro 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 efectuados 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.

Del mismo modo, queda expresamente entendido que cualquier gasto derivado del presente contrato, que **miCasita hipotecaria** se vea obligado a efectuar o asumir por cuenta de **El(Los) Cliente(s)**, devengará a partir de la fecha en la que **miCasita hipotecaria** efectúe los desembolsos respectivos, los intereses compensatorios y penalidades correspondientes a la tasa efectiva anual fija que de conformidad con la ley aplicable fije libremente, según se detalla en la Hoja Resumen.

#### **Novena: Primera y Preferente Hipoteca**

Con la finalidad de garantizar únicamente el **pago del** crédito concedido por **miCasita hipotecaria**, sin reserva ni limitación alguna, así como el pago de sus intereses compensatorios y 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(los) 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 bien(es) que pudiera(n) 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.

#### **Décima: Valorización**

Para el improbable caso de una ejecución, y en aplicación de lo dispuesto por el Artículo 720º 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 **Segunda**.

#### **Décimo Primera: Seguros**

11.1 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(n) 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 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.



**11.2 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 constará 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 11.1 y 11.2, 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(los) 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 Segunda: Causales de Terminación del Contrato**

Las partes dejan expresa constancia que **miCasita hipotecaria** podrá dar por terminado el presente contrato mediante comunicación escrita dirigida a **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** y en su oportunidad iniciar el proceso judicial que permita la ejecución de la garantía hipotecaria, de verificarse uno de cualquiera de los siguientes supuestos:

12.1 Si **El(Los) Cliente(s)** dejase(n) de pagar dos o más cuotas del crédito hipotecario en las fechas del vencimiento previstas en el Cronograma de Pagos, sea en forma

alternada o consecutiva o si incumple cualquiera de las obligaciones asumidas en el presente Contrato.

12.2 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(formularan) 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.

12.3 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.

12.4 Si **El(Los) Cliente(s)**, no constituye(n) la hipoteca sobre el(los) inmueble(s) a favor de **miCasita hipotecaria**.

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

12.6 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** y siempre que éstos generen perjuicios a los derechos de **miCasita hipotecaria** como acreedor.

12.7 Si el valor de el(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.

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

12.9 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**.

12.10 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)**.

12.11 Si **El(Los) Cliente(s)** no informa 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.

12.12 **El(Los) Cliente(s) ante un acto de falta de transparencia** hubiese(n) proporcionado información o documentación falsa sobre su situación económica y financiera, o hubiere(n) proporcionado documentación adulterada a **miCasita hipotecaria** para acceder al crédito, 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, 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. El procedimiento a emplear para ejecutar la presente causal será el de las normas prudenciales descritas líneas abajo.

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

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

**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 **Segunda** numeral 12.12 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** facultada 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 Tercera: 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 titulización 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 Cuarta: 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.

#### 14.1 Emisión del TCHN:

14.1.1 **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**.

14.1.2 **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.

14.1.3 **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(n) 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.

14.1.4 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.

14.1.5 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 pesa(n) ni pesará(n) (en el caso de bien(es) futuro(s)) cargas ni gravámenes, ni medidas judiciales o extrajudiciales que restrinjan o limiten la posibilidad de emisión del TCHN.

#### 14.2. Transferencia del TCHN:

14.2.1 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.

#### 14.3. Ejecución del TCHN:

14.3.1 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(os) bien(es) hipotecado(s), o por la ejecución judicial de la hipoteca.

14.3.2. **El(Los) Cliente(s)** acepta(mos) y autoriza(mos) de manera irrevocable la venta directa del(os) bien(es) hipotecado(s), 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(os) 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 N° 27640 y a la Resolución SBS N° 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.

#### **Décimo Quinta: 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 de lo pactado en el presente contrato para El(Los) Cliente(s)** referidas 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(n) 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 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(s) 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.

#### **Décimo Sexta: 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 **Segunda** 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** dé por vencidos todos los plazos de acuerdo a la cláusula Décimo **Segunda**.
- 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) que **recibirá(n), a la firma de la Escritura Pública**, una copia del pagaré incompleto que ha(n) emitido y suscrito y haber sido informado(s) 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 Séptima: 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) que se detalla(n) en el Anexo 1 del presente contrato, 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.

#### **Décimo Octava: 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) 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.
- b) 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 **Cuarta** del presente contrato.

La vigencia del poder irrevocable se iniciará a partir de la suscripción de la Escritura Pública que origine el presente contrato 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.

**Décimo 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 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.

### **Vigésima: 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(s) inmueble(s) que adquiere(n) 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 N° 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 Arequipa, para la inscripción de la(s) hipoteca(s) que por este instrumento se formaliza(n).

Lima, 28 de Mayo de 2018.