

CONTRATO DE CRÉDITO MIVIVIENDA Y GARANTÍA HIPOTECARIA

Señor Notario:

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas, una en la que conste el CONTRATO DE CRÉDITO MIVIVIENDA Y GARANTÍA HIPOTECARIA que celebran de una parte, SCOTIABANK PERU S.A.A., CON RUC No.20100043140, en adelante EL BANCO, cuyo domicilio y representantes figuran en el Anexo 1, que debidamente suscrito por las partes forma parte integrante de este contrato; y, de la otra parte, EL CLIENTE, cuyos datos se consignan en el Anexo 1 de este contrato, en los términos y condiciones siguientes:

I) OBJETO DEL CONTRATO

El Cliente ha solicitado previamente al Banco el otorgamiento de un préstamo dinerario, a través de la suscripción de la Solicitud de crédito y de la Hoja Resumen. El Banco ha evaluado dicha solicitud y, con arreglo a los fondos proporcionados por el Fondo MIVIVIENDA S.A. (en adelante, el Fondo), acuerda en conceder al Cliente el préstamo dinerario ("el Crédito") que se indica y describe en el Anexo 2 para la adquisición de un inmueble dentro del Programa de Promoción de Vivienda Nuevo Crédito MI VIVIENDA. La Solicitud del crédito y la Hoja Resumen forman parte del presente documento, los cuales el Cliente declara haber conocido y aceptado. Aquello señalado en este contrato por el Cliente así como lo contenido en los Anexos tendrá carácter de declaración jurada en aplicación del Art. 179° de la Ley N° 26702 Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, en adelante Ley de Bancos.

II) DEL CREDITO

1. IMPORTE, MONEDA Y FINALIDAD DEL CRÉDITO.-

El importe y moneda del Crédito que el Banco concede al Cliente, así como las tasas de interés compensatorio, interés moratorio (o el concepto que permita la legislación vigente) por incumplimiento de pago oportuno, comisiones y gastos aplicables al Crédito constan en el Anexo 2 de este contrato.

Por el presente instrumento, el Cliente instruye al Banco para que éste realice el desembolso de acuerdo a lo señalado en el Anexo 2 que forma parte integrante del presente contrato, con la finalidad de cancelar las obligaciones generadas en virtud del destino del Crédito.

El Cliente reconoce y acepta que el Banco podrá suspender o cancelar los desembolsos si: i) El Cliente incumple con las condiciones establecidas en este Contrato; ii) el Banco toma conocimiento que el Cliente están siendo investigado por lavado de activos, actos de corrupción, delitos precedentes y/o financiamiento del terrorismo por las autoridades competentes o si son vinculados con personas naturales o jurídicas sujetas a investigación o proceso judiciales relacionados con los hechos antes mencionados; iii) si el Cliente se encuentran en listas o registros de sanciones locales o internacionales (sanciones UIF, UN, OSFAC, OSFI, entre otras); o iv) si varían las condiciones crediticias bajo las cuales fue aprobado el Crédito; bastando para ello una comunicación escrita al Cliente. El ejercicio de facultad por parte del Banco no generará a favor del Cliente derecho de reclamar para sí el pago de suma alguna por ningún concepto ni la aplicación de penalidad en contra del Banco. Sin perjuicio de ello el Cliente podrá efectuar otros requerimientos o reclamos de acuerdo al numeral 18 del Contrato.

2. PAGO DEL CREDITO Y PLAZO, PAGOS ANTICIPADOS Y ADELANTO DE CUOTAS.-

El Crédito se pagará en los plazos y montos establecidos en el Cronograma de Pagos definitivo ("el Cronograma"). El Banco se obliga a entregar el Cronograma, de acuerdo a la modalidad elegida por el Cliente en la Hoja Resumen, a la firma de la Escritura Pública que origine la presente minuta. El Cliente con su firma puesta en la Escritura Pública que origine el presente contrato, declara haber recibido a su total satisfacción el Cronograma definitivo.

El pago del principal, intereses compensatorios, interés moratorio (o el concepto que permita la legislación vigente) por incumplimiento de pago oportuno, comisiones, gastos y otros conceptos del Crédito, se hará en la misma moneda del Crédito, mediante el pago de cuotas mensuales según el Cronograma. Si el pago es realizado en moneda distinta, EL BANCO realizará la conversión según su tipo de cambio vigente en la fecha de la operación.

A solicitud del CLIENTE, EL BANCO podrá conceder períodos de gracia para el pago del Crédito. Los intereses compensatorios que se generen en dichos períodos serán capitalizables.

El CLIENTE puede efectuar el pago parcial o total del Crédito sin cobro de penalidad o comisión por dicho concepto. Los pagos mayores a la cuota exigible del periodo, pero menores al pago total de la obligación podrán calificarse como pagos anticipados o adelanto de cuotas.

En caso de pagos anticipados, (mayores a dos cuotas, incluida la exigible en el periodo) se aplicará el monto pagado al capital del crédito, los intereses se reducirán proporcionalmente al día de pago y se reducirán las comisiones y los gastos que pudieran corresponder a la fecha de pago. EL CLIENTE debe optar entre reducir el monto o número de las cuotas del Crédito y deberá dejar constancia de su elección a través de los mecanismos que EL BANCO ponga a su disposición. Cuando el pago anticipado se efectúe a través de tercero, EL CLIENTE deberá comunicar a través de instrucción efectuada por escrito su voluntad de reducir monto de cuota o reducir el plazo del Crédito de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado mediante Resolución SBS N° 3274-2017 y sus modificatorias. En caso que no se cuente con instrucción del CLIENTE y dentro de los 15 días calendario de realizado el pago, EL BANCO procederá a reducir el número de cuotas del crédito. En caso que el Cliente solicite el Cronograma modificado, EL BANCO deberá remitirlo en un plazo no mayor a 7 días calendario contados desde la solicitud.

Asimismo EL CLIENTE puede efectuar adelanto de cuotas (menores o iguales al equivalente de dos cuotas, incluida la exigible en el periodo), el cual se aplicará a la cuota exigible completa y lo restante como pago a cuenta de la cuota próxima a vencer; sin que se produzca reducción de intereses, comisiones y gastos.

Sin perjuicio de lo señalado anteriormente, EL CLIENTE podrá decidir aplicar su pago por encima de la cuota exigible en el periodo, ya sea como pago parcial anticipado o como adelanto de cuotas.

3. AUTORIZACIÓN AL DÉBITO Y DERECHO DE COMPENSACIÓN.-

Si el Crédito fuera aprobado en el marco de convenios de descuento por planilla o Prestabono o si el Cliente ha autorizado cargos sobre cuentas designadas, el CLIENTE desde ya y de manera irrevocable faculta al BANCO a debitar, como medio de pago, sus obligaciones derivadas del crédito contra los saldos de sus cuentas, sea estos saldos provenientes de sus remuneraciones u otros ingresos. El débito se realiza de acuerdo a los límites establecidos por la legislación vigente. Adicionalmente, El CLIENTE de manera expresa autoriza al BANCO a amortizar y/o cancelar las cuotas del crédito o cualquier otro concepto vencido aplicable a la fecha de pago, con cargo a cualquiera de los depósitos y/o cuentas que mantenga en el BANCO, incluidas las cuentas en que perciba el pago de sus remuneraciones.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores y en uso de la facultad establecida en el numeral 11 del artículo 132 de la Ley de Bancos y sus modificaciones, EL CLIENTE conoce y acepta que el BANCO podrá en cualquier momento y sin previo aviso, aplicar el pago de lo adeudado por principal, interés compensatorio, interés moratorio (o el concepto que permita la legislación vigente) por incumplimiento de pago oportuno, comisiones, gastos y tributos exigibles determinados previamente en la Hoja Resumen o posteriores modificaciones, sobre cualquier cuenta, fondo, bien o valor que el BANCO tenga en su poder y que esté destinado a ser acreditado, entregado o abonado al CLIENTE (con exclusión de los activos legal o contractualmente declarados intangibles o excluidos de este derecho, en aplicación de este acuerdo expreso, bajo el marco del numeral 11 del artículo 132 ya señalado) así como realizar cuando sea necesario, la correspondiente operación de cambio de monedas al tipo de cambio vigente en el BANCO a la fecha de la operación antes señalada. Una vez efectuada la compensación, el BANCO enviará una comunicación al CLIENTE indicando la ejecución.

4. INTERESES, COMISIONES, GASTOS Y OTROS CARGOS QUE SE APLICAN AL PAGO DEL CRÉDITO.-

Las partes convienen en que la tasa de interés compensatoria efectiva anual (TEA), la tasa de costo efectivo anual (TCEA), interés moratorio (o el concepto que permita la legislación vigente) por incumplimiento de pago oportuno, comisiones y gastos aplicables al presente CRÉDITO, han sido previa y efectivamente informados a EL CLIENTE y constan en el Anexo 2 y la Hoja Resumen, que firmadas por EL CLIENTE en señal de aceptación, forma parte del presente contrato, y se devengarán a partir de la fecha de desembolso del crédito, según corresponda.

Si EL CLIENTE no cumple con el pago oportuno y total de sus obligaciones en las fechas establecidas incurrirá automáticamente en mora sin necesidad de intimación alguna.

Los importes adeudados por el CRÉDITO que no sean cancelados por el CLIENTE en las oportunidades convenidas, devengarán por todo el tiempo que demore su pago, además de los intereses compensatorios y gastos antes indicados, un interés moratorio (o el concepto que permita la legislación vigente) por incumplimiento de pago oportuno de acuerdo a lo establecido en la Hoja Resumen.

5. MODIFICACIONES CONTRACTUALES Y DE CRONOGRAMA.-

EL CLIENTE autoriza que las condiciones pactadas en el Contrato (distintas a las tasas de interés compensatoria fija), interés moratorio (o el concepto que permita la legislación vigente) por incumplimiento de pago oportuno, las comisiones y/o gastos aplicables al CRÉDITO detallados en la Hoja Resumen, podrán ser modificados unilateralmente (o incorporados) por EL BANCO de acuerdo con lo dispuesto por el Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, debiendo comunicar ello al CLIENTE con una anticipación de 45 días calendario a través de los medios de comunicación que correspondan de acuerdo a lo señalado en el numeral 15 del Contrato. Si estas modificaciones tienen un impacto en el CRONOGRAMA, este se actualizará y el BANCO lo remitirá al CLIENTE, reemplazando al anterior.

Las modificaciones antes señaladas podrán tener como causa – sin que se considere esta lista como limitativa – los siguientes eventos: i) hechos o normas que produzcan variaciones en las condiciones de mercado, de la política monetaria (incluido el encaje) o de la situación política o económica nacional o internacional; ii) crisis financiera; iii) cambios en sus estructuras de costos de los servicios vinculados al CRÉDITO, sea por disposiciones legales, por decisiones comerciales del BANCO o por encarecimiento de servicios prestados por terceros trasladados al CLIENTE, iv) condiciones o campañas promocionales; v) si por causa del CLIENTE no se constituye garantía requerida en un plazo de 60 días contados desde el desembolso del CRÉDITO, vi) si EL CLIENTE no destina el uso de los fondos de acuerdo a lo señalado en el Anexo 2, o vii) si se produce un hecho o circunstancia que cambie las condiciones de riesgo y crédito bajo las cuales fue aprobado el CRÉDITO.

La comunicación previa no será exigible y el cambio se aplicará inmediatamente i) cuando la modificación sea en beneficio del CLIENTE; y ii) cuando se modifique las cuotas por contratación directa de seguros de acuerdo a lo previsto en el numeral 11. EL CLIENTE de no estar conforme con dicha modificación podrá dar por concluido el contrato de pleno derecho debiendo para ello: i) manifestar su disconformidad ante el Banco por escrito, ii) resolver expresamente este contrato y iii) proceder con el pago de todo el saldo deudor u obligación pendiente, para lo cual contará con el plazo de 45 días contados desde que el Cliente comunica su disconformidad. La continuidad de los servicios o la falta de pago del saldo deudor en los plazos estipulados se entenderá que EL

CLIENTE no hace uso de su derecho a resolver el contrato y en ese sentido, se empezarán a aplicar las condiciones modificadas desde el vencimiento del plazo del pre aviso. Siendo así, el silencio del CLIENTE constituye aceptación expresa de las modificaciones informadas por el BANCO una vez transcurrido el plazo de preaviso. En caso de las modificaciones relacionadas a la incorporación de servicios que no están directamente relacionados a este CRÉDITO, EL CLIENTE tendrá la facultad de aceptarlo o no. La negativa del CLIENTE no implicará la resolución del CONTRATO.

6. INFORMACIÓN PERIODICA.-

Si el CLIENTE así lo solicita, el estado de situación del CRÉDITO podrá ser puesto a su disposición sin costo por medios electrónicos (página web, correo electrónico indicado por EL CLIENTE, entre otros). Por otro lado, EL CLIENTE podrá solicitar al BANCO el envío físico del estado de situación del crédito a la dirección consignada por aquel, a través de los medios dispuestos por EL BANCO, debiendo asumir el costo que se señala la Hoja Resumen. El Cliente es responsable de mantener actualizada la dirección electrónica o física a la cual indicó desea recibir el estado de situación. Si la dirección proporcionada no se encuentra apta o se hace imposible el envío del estado, el Banco lo pondrá a disposición del Cliente a través de su página web u otros medios electrónicos como el app del Banco.

III) DEL CONTRATO DE GARANTIA/S HIPOTECARIA/S:

7. DE LA CONSTITUCION DE LA HIPOTECA.-

Para garantizar el cumplimiento de las obligaciones derivadas del CREDITO, incluyendo capital, interés compensatorio, comisiones, interés moratorio o el concepto que permita la legislación vigente por incumplimiento de pago oportuno, gastos y demás obligaciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1107° del Código Civil, EL CLIENTE constituye, modifica o amplía el monto de una primera y preferencial hipoteca a favor de EL BANCO (en adelante LA HIPOTECA), sobre el/los inmueble/s de su propiedad (en adelante EL INMUEBLE), de acuerdo a los términos señalados en el Contrato. Los detalles de LA HIPOTECA y EL INMUEBLE se encuentran en el Anexo 3. LA HIPOTECA será liberada, sólo cuando EL CLIENTE haya cancelado totalmente el CREDITO y haya cumplido con todas las obligaciones derivadas de la ejecución del presente Contrato. De acuerdo a lo señalado en el Anexo 3, la presente hipoteca garantizará las obligaciones que se generen en virtud del Contrato.

Se deja expresa constancia que, el monto de las obligaciones garantizadas por LA HIPOTECA que se constituye, modifica, ratifica o amplía por el Contrato, es de naturaleza determinable y que tales montos se determinarán conforme a la respectiva liquidación y/o estado de cuenta que efectúe EL BANCO ante una eventual ejecución de LA HIPOTECA, quedando así determinados en dicha oportunidad el monto final de las obligaciones garantizadas.

En caso que EL INMUEBLE sea bien futuro de acuerdo a lo detallado en el Anexo 3, LA HIPOTECA se encuentra sujeta a la condición de que EL INMUEBLE llegue a existir. Se entenderá que EL INMUEBLE existe cuando se encuentre debidamente inscrito en los Registros Públicos correspondientes. En dichos casos, como condición previa al desembolso del Crédito, el constructor, vendedor o promotor del Inmueble deberá entregar y/o constituir garantías adicionales a favor del Banco conforme a lo indicado en el numeral 2.3 del anexo 3, con la finalidad de garantizar principalmente: (i) la terminación y entrega oportuna del Inmueble al Cliente conforme a la descripción y especificaciones técnicas previstas en el Contrato de Compraventa, (ii) la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno –de ser el caso- e independización del Inmueble en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente, lo que se acreditará ante el Banco con la copia literal correspondiente; y, (iii) la inscripción de la Hipoteca a favor del Banco en la partida definitiva del Registro de Predios de la Oficina Registral competente correspondiente al Inmueble.

El Cliente declara conocer la existencia de la ley 31143, la cual dispone la obligación del Banco de emitir: i) una constancia o certificado de no adeudo, los mismos que dentro del plazo de ley se encontrarán a disposición en los medios que se detallan en la Hoja Resumen; ii) un documento de levantamiento de la garantía que por el Contrato se constituye en el plazo de 7 días hábiles desde la cancelación del crédito. En caso de cancelación total del Crédito y todas las obligaciones respaldadas por la Hipoteca, el Banco cumple con emitir el documento de levantamiento de la presente garantía y no es responsable de su formalización e inscripción en Registros Públicos, siendo responsabilidad del Cliente el recojo del documento del levantamiento, de su formalización e inscripción en el Registro Correspondiente, corriendo por cuenta de éste los gastos correspondientes.

8. EXTENSIÓN DE LA HIPOTECA.-

En LA HIPOTECA que se constituye, está comprendido cuanto de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer al INMUEBLE hipotecado, sin reserva ni limitación alguna, incluyendo todo aquello que fuera edificado y que forme parte integrante de EL INMUEBLE a la fecha o con posterioridad al presente contrato, así como los frutos civiles que produzcan o puedan producirse, los que en caso de atraso, mora y/o juicio, serán directamente recaudados por EL BANCO.

LA HIPOTECA también se extiende a las indemnizaciones debidas en caso de siniestro a que se refieren los artículos 173 y 174 de la Ley de Bancos, sin perjuicio de los seguros que puedan haberse constituido expresamente en favor de EL BANCO; así como las indemnizaciones que correspondan.

EL CLIENTE se obliga a conservar en buen estado EL INMUEBLE y a no efectuar modificaciones que perjudiquen el mismo, dando aviso por escrito a EL BANCO de los deterioros que sufra y de cualquier hecho que perturbe su dominio o posesión.

9. INSCRIPCION DE LA HIPOTECA.-

Cuando el BANCO lo requiera, EL CLIENTE se obliga a suscribir la Escritura Pública que la presente minuta origine; suscribir los documentos públicos o privados, declaraciones, modificaciones; hacer entrega de documentos al BANCO; subsanar las observaciones registrales; cancelar los gastos notariales y registrales y llevar a cabo cualquier otro acto necesario para lograr la inscripción de LA HIPOTECA en el Registro Público respectivo. En caso contrario, EL BANCO quedará facultado para resolver este

contrato de acuerdo al mecanismo planteado en el numeral décimo tercero. EL CLIENTE deberá lograr la colaboración del VENDEDOR en los aspectos antes mencionados.

10. VALORIZACION E INSPECCIÓN DEL INMUEBLE.-

Se fija como valor de EL INMUEBLE en la suma indicada en el Anexo 3. En caso de INMUEBLES calificados como bien futuro, la valorización detallada en el Anexo 3 se ajustará una vez concluida la edificación del INMUEBLE en base a las posteriores valorizaciones realizadas por el perito tasador designado por EL BANCO. Las dos terceras partes de la valorización servirán como base para los efectos de la ejecución judicial de la HIPOTECA, haciéndose las rebajas de ley por falta de postores. En el caso de emitirse el Título de Crédito Negociable – TCHN, la base para su venta extrajudicial, será de 75% del valor antes señalado.

Es responsabilidad del CLIENTE solicitar que se realicen tasaciones en los siguientes escenarios: (i) cuando realice mejoras o modificaciones del inmueble, (ii) cada 5 años (desde la última tasación). En cualquier caso, el CLIENTE asume el costo de tasación. Esta gestión debe ser coordinada con su funcionario de negocios a fin de actualizar el valor asegurable del INMUEBLE utilizado para la cobertura del seguro del bien. Si el seguro del bien es contratado a través del BANCO, el resultado de las tasaciones se comunicará al CLIENTE y se gestionará la modificación del valor del INMUEBLE ante la Compañía de Seguros. Si como resultado de ello, se modifica el costo o prima del seguro del bien, el BANCO realizará la actualización del valor de la cuota en el cronograma de pagos y será remitido al CLIENTE, a su solicitud, mediante correo electrónico, y/o domicilio según los datos registrados en el BANCO reemplazando al anterior sin necesidad de previo aviso. Asimismo, es responsabilidad del CLIENTE de mantener actualizados sus datos incluyendo el correo electrónico. Para los casos detallados, el CLIENTE deberá facilitar el acceso de los tasadores designados por el Banco al Inmueble.

EL BANCO también podrá disponer tasaciones periódicas del bien hipotecado durante la vigencia de este contrato. El costo de estas tasaciones será asumido por EL CLIENTE. En cualquiera de los casos citados EL CLIENTE deberá facilitar el acceso de los tasadores designados por EL BANCO al INMUEBLE. EL CLIENTE acepta por anticipado que bajo las normas indicadas en este contrato, EL BANCO, el Fondo, y COFIDE quedan autorizados a inspeccionar EL INMUEBLE, así como a acceder a la información que le permita realizar las labores de seguimiento, evaluación y auditoría, en la ocasión, forma y lugar que lo considere conveniente, directamente o a través de terceros debidamente autorizados por EL BANCO, el Fondo y COFIDE, previa coordinación con EL CLIENTE si fuera necesario el ingreso al INMUEBLE. EL CLIENTE se obliga a proporcionar toda la información que EL BANCO le solicite con el mismo fin.

EL BANCO no se responsabiliza por los daños y perjuicios generados por diferencias en el monto de cobertura del seguro del bien en caso de siniestro, cuando tal diferencia haya sido generada por falta de actualización del valor asegurable del INMUEBLE en la cobertura del seguro del bien o su falta de comunicación a la Compañía de Seguros sobre la actualización que se hubiese efectuado (en caso el seguro del bien fuera endosado).

IV) DISPOSICIONES GENERALES:

11. SEGUROS.-

El CLIENTE deberá contratar y mantener los seguros de desgravamen y del bien por todo el plazo del CRÉDITO y mientras mantenga obligaciones de pago con el Banco (derivadas de la ejecución del Contrato). Los seguros que a continuación se señalan tendrán como beneficiario exclusivo al BANCO:

a) Seguro de desgravamen.- este seguro otorga cobertura contra los riesgos de fallecimiento, así como invalidez total y permanente por enfermedad o accidente. El seguro de desgravamen debe ser otorgado por la compañía de seguros a satisfacción del BANCO y su cobertura debe ser por un monto no menor al saldo pendiente de pago. El CLIENTE deberá endosar y entregar la póliza del seguro al BANCO en caso de contratación directa.

Si el Crédito ha sido otorgado a más de una persona (los CLIENTES), cada uno de ellos debe contar con un seguro de desgravamen. En caso ocurra alguno de los siniestros mencionados al CLIENTE o las personas aseguradas, EL BANCO cobrará directamente la indemnización para aplicarla, hasta donde alcance, al pago del CRÉDITO.

b) Seguro del bien.- este seguro protege el INMUEBLE contra todo riesgo incluyendo la cobertura de responsabilidad civil. Este seguro debe ser otorgado por una compañía de seguros a satisfacción del BANCO según los requisitos establecidos en la página web del Banco y su cobertura así como endoso respectivo debe ser por un monto no menor a la modalidad de aseguramiento contemplada en la póliza de seguros, para respaldar todas las obligaciones que se deriven de este Contrato.

El CLIENTE deberá endosar y entregar la póliza del seguro al BANCO cuando efectúe la contratación directa. El Banco también podrá gestionar ante el bróker y/o compañía de seguros, la entrega de los respectivos endosos y renovaciones. Sin perjuicio de ello el BANCO no estará obligado a realizar dicha gestión, siendo esto responsabilidad del CLIENTE. En caso se produzca alguno de los eventos cubiertos por el seguro, la indemnización será aplicada, hasta donde alcance, al pago del CRÉDITO.

En caso EL INMUEBLE sea bien futuro, la obligación del pago de la prima de este seguro comenzará una vez concluida la edificación del INMUEBLE, lo cual se presume que se efectiviza a la fecha de entrega del referido bien, de acuerdo al contrato de compraventa entre el CLIENTE y EL VENDEDOR cuya referencia se encuentra en el Anexo 3. EL CLIENTE otorga su autorización para efectuar el señalado cobro en caso que el seguro del bien haya sido contratado por el CLIENTE a través del BANCO. EL CLIENTE conoce que es su responsabilidad informar al BANCO sobre los cambios en la fecha de entrega del INMUEBLE para que no se cobre la

prima del seguro del bien, debiendo presentar las minutas, cláusulas adicionales, actas de entrega relacionadas a su contrato de compraventa con el constructor.

EL CLIENTE puede contratar los seguros de desgravamen y del bien a través del BANCO (cuyas características se encuentran descritas en la Hoja Resumen y en la página web del BANCO) siendo este responsable de efectuar la contratación o renovación por instrucciones del CLIENTE; o directamente con la compañía de seguros de su elección. En este último caso EL CLIENTE tomará en cuenta lo siguiente:

- i) Los seguros cumplirán con las condiciones exigidas por EL BANCO, las cuales se encuentran también en la página web;
- ii) Los seguros deben estar vigentes durante todo el plazo del CRÉDITO (y mientras mantenga obligaciones de pago con EL BANCO en el caso del seguro del bien); para lo cual EL CLIENTE debe renovar el seguro las veces que sea necesario. Una vez renovada la póliza deberá entregarlas al BANCO junto con los sustentos de pago dentro de siete días anteriores al vencimiento de la póliza endosada;
- iii) Comunicar al BANCO tan pronto tenga conocimiento que los seguros han sido variados, modificados o suprimidos. Si la compañía de seguros exige nuevos requerimientos, EL CLIENTE deberá cumplirlos; caso contrario será de su exclusiva responsabilidad no contar con los seguros vigentes o perder la cobertura de ser el caso;
- iv) Pagar la comisión por estudio de póliza endosada cuyo costo se señala en la Hoja Resumen en los casos en que resulte aplicable de acuerdo con la legislación vigente. El detalle del seguro al que aplica la comisión se encuentra en la Hoja Resumen.

En caso EL CLIENTE no contrate los seguros conforme al párrafo anterior, EL BANCO estará facultado a hacerlo por cuenta y cargo del CLIENTE, sin necesidad de comunicación previa en cuyo caso las primas serán adicionadas a las cuotas por vencer del CRÉDITO. Como consecuencia de ello se modificará el CRONOGRAMA cuya copia le será entregada al CLIENTE a su expresa solicitud. En estos casos la falta de contratación o renovación de las pólizas de los seguros por parte del BANCO (ante la falta de contratación directa o no renovación de las pólizas por parte del CLIENTE), no le generan responsabilidad ni consecuencia al BANCO (infraseguro o sobreseguro), ya que esta obligación le corresponde únicamente al CLIENTE.

EL CLIENTE ha suscrito una declaración de salud, bajo el juramento de ser veraz, completa y exacta, por lo que señala que se cumple con las condiciones y requisitos exigidos por la póliza del seguro de desgravamen. Si la declaración señalada tuviese vicios o inexactitudes imputables al CLIENTE, se perderá el derecho a la indemnización derivada del seguro y los herederos tendrán que asumir esta deuda con EL BANCO.

12. DECLARACIONES DEL CLIENTE.-

EL CLIENTE declara lo siguiente:

- a) Que en caso de ser casado y estar bajo el régimen patrimonial de sociedad de gananciales, declara que el CRÉDITO será necesariamente utilizado en beneficio de la sociedad conyugal.
- b) Que el CRÉDITO será destinado a la finalidad que se establece en el Anexo 2 y que el INMUEBLE será destinado a vivienda en primera venta.
- c) Que EL INMUEBLE es o será de su propiedad (según corresponda) y que sobre él no pesa ni pesará carga, gravamen, embargo, responsabilidad o medida judicial o extrajudicial alguna que restrinja su derecho de disposición o de afectarlo en garantía.
- d) Que EL BANCO, de forma directa o por medio de terceros autorizados, efectuarán las labores necesarias para la cobranza de las cuotas del CRÉDITO y otros conceptos derivados del presente instrumento.
- e) Que ni él, su cónyuge o conviviente legalmente reconocido, así como sus hijos menores de edad -de ser el caso- no son propietarios de otras viviendas en cualquier localidad del Perú.
- f) Que ni él, su cónyuge o conviviente legalmente reconocido no han adquirido vivienda alguna financiada con recursos de FONAVI, del Fondo o mediante el Programa Techo Propio, aun cuando ya no sean propietarios de la misma.
- g) Que aportará recursos propios por un monto no menor al diez por ciento (10 %) del valor total del INMUEBLE a ser adquirido.
- h) Que cumple y se obliga a cumplir con todos y cada uno de los requisitos exigidos por las normas que regulan el Programa MIVIVIENDA, así como las que pueda establecer EL BANCO.
- i) 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 presente numeral y con las normas que regulan el Programa MIVIVIENDA.
- j) Que reconoce que el BANCO no es responsable por la idoneidad, calidad, plazo de entrega ni titulación del INMUEBLE; por lo que EL CLIENTE declara conocer que cualquier queja o reclamo referente al INMUEBLE será efectuado por él mismo directa y exclusivamente al VENDEDOR, al haberlo elegido libremente. Asimismo reconoce que el Banco no es responsable por la idoneidad o calidad del servicio que brinda la notaría que el Cliente ha escogido libremente, por lo que cualquier reclamo o queja relacionado a los servicios deberá ser dirigido exclusiva y directamente a la notaría.
- k) Que conoce que los seguros regulados en el numeral 11 son distintos de la HIPOTECA, por lo que se rigen por sus propias condiciones contenidas en las pólizas de seguros (contrato de seguro). EL CLIENTE reconoce que es su responsabilidad mantener contratados y vigentes los Seguros, cuando los haya contratado de manera directa.
- l) Que no está siendo investigado por lavado de activos, actos de corrupción, delitos precedentes y/o financiamiento del terrorismo por las autoridades competentes; que no está vinculado con personas naturales o jurídicas sujetas a investigación o proceso judiciales relacionados con los hechos antes mencionados; y que no se encuentra en listas o registros de sanciones locales o internacionales (sanciones UIF, UN, OSFAC, OSFI, entre otras).

13. EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO.-

Sin perjuicio de los eventos de incumplimiento señalados en los numerales anteriores, EL BANCO, a su sola decisión, podrá dar por vencidos todos los plazos otorgados a EL CLIENTE, o resolver el presente contrato; y, en ambos casos, exigir el pago inmediato del saldo del CRÉDITO, así como los intereses compensatorios, interés moratorio (o el concepto que permita la legislación vigente) por incumplimiento de pago oportuno, comisiones, gastos y otros cargos adeudados y liquidados, e iniciar las acciones judiciales para la ejecución de LA HIPOTECA, o, en caso de no estar formalizada esta, ejecutar las garantías otorgadas a su favor, de verificarse alguno de los siguientes supuestos:

- a) Si EL CLIENTE incumpliera cualquier obligación del Contrato (dineraria o no dineraria) o si dejara de cumplir cualquier obligación frente a EL BANCO en virtud de otro contrato.
- b) Si el Cliente no cumple con entregar y/o regularizar la documentación legal o comercial requerida por el Banco cuando y en la forma en que esta sea solicitada y de acuerdo a las condiciones de aprobación. Esto incluye minutas de compraventa, contratos de separación, solicitudes y cualquier otro documento necesario para viabilizar la operación de crédito hipotecario.
- c) Si EL CLIENTE diera al CREDITO o al INMUEBLE un uso distinto al que señala en el Anexo 2 del presente contrato.
- d) Si EL INMUEBLE se deprecia o deteriora a punto tal que su valor resultase inferior al saldo del CREDITO pendiente de pago, según valuación del perito tasador que EL BANCO designe.
- e) Si EL CLIENTE fuera demandado respecto a la propiedad del INMUEBLE; o si EL INMUEBLE fuese embargado u ordenado su remate en cualquier proceso judicial, concursal u arbitral.
- f) Si EL CLIENTE y/o VENDEDOR no cumplieran con efectuar lo detallado en el numeral 9 del contrato, en un plazo máximo de 20 días hábiles desde que se le solicita cualquiera de las acciones detalladas numeral señalado.
- g) Si transcurridos sesenta (60) días de celebrado este contrato, LA HIPOTECA no se hubiera inscrito en el Registro de la Propiedad Inmueble por causa del Cliente, en caso se trate de adquisición de bienes terminados.
- h) Si EL CLIENTE no otorgara nuevo "Poder Especial" a favor de EL BANCO en aquellos casos en que se hubiera acordado otorgarlo.
- i) Si EL CLIENTE no cumple con facilitar el acceso a las inspecciones del INMUEBLE, por parte de EL BANCO o a quién éste designe.
- j) Si EL CLIENTE no cumple con informar la posesión o propiedad del INMUEBLE a favor de un tercero a EL BANCO.
- k) Si EL CLIENTE efectuara modificaciones o demoliciones, o realiza ampliaciones, edificaciones y/o construcciones sin contar con la autorización previa y por escrito del BANCO.
- l) Si a la fecha de celebración del presente contrato, resultara que las personas aseguradas padecían de enfermedad diagnosticada o de su conocimiento, preexistente o -en su caso- si la declaración de salud formulada para el seguro no fuese cierta o exacta y ello conlleve a que se haga imposible o pueda dejarse sin efecto, el seguro de desgravamen contratado con la compañía de seguros.
- m) Si EL CLIENTE opta por tomar directamente el seguro del bien y el INMUEBLE no es debidamente asegurado o no se endosa la póliza a favor del BANCO o por cualquier circunstancia se pierde o no se cuenta con la cobertura de una compañía de seguros de primer nivel.
- n) Si las declaraciones señaladas en el numeral 13 y otras que pudieran estar en el CONTRATO se tornan falsas o inexactas durante la vigencia del CRÉDITO; o si EL CLIENTE no hubiese puesto en conocimiento del BANCO antes de la celebración del CONTRATO todo acto que afecte EL INMUEBLE.
- o) Si EL BANCO considera que no resulta conveniente mantener relaciones comerciales con el CLIENTE a) por conducta intolerable del mismo frente al personal del BANCO y/u otros clientes, en las oficinas del BANCO o a través de otros canales disponibles; o b) si el BANCO, su casa matriz o sus afiliadas se vieran expuestos a contingencias regulatorias, contractuales o de cualquier tipo frente a autoridades locales o foráneas de mantener relación con EL CLIENTE (p.e. si el CLIENTE se encontrase en listas de sanciones locales o internacionales en UIF, UN, OSFAC, OSFI, entre otros).
- p) Si EL CLIENTE es declarado insolvente o en quiebra, o se encuentra incurso en algún procedimiento concursal.
- q) Si el CRÉDITO es otorgado para financiar bienes futuros (en planos o en construcción que no se encuentren independizados) y hubiesen transcurrido dieciocho (18) meses contados desde la fecha de desembolso y no se ha concluido con las obras o se ha incumplido con la entrega del INMUEBLE debidamente independizado con declaratoria de fábrica incluyendo las características pactadas en el contrato de compra venta, a efectos que se constituya la HIPOTECA. En este caso EL BANCO podrá decidir no dar por vencidos los plazos y mantener vigente el CRÉDITO bajo nuevas condiciones que serán debidamente comunicadas de acuerdo a lo previsto en el numeral 5. En este caso EL CLIENTE perderá en forma automática aquellos beneficios, premios o bonos que EL BANCO, el Fondo o cualquier tercero le hayan otorgado, sin que resulte necesario que EL BANCO se lo comunique, quedando EL CLIENTE obligado al pago de la totalidad del CRÉDITO.

En cualquiera de los casos arriba enumerados, EL BANCO procederá a: i) cerrar la cuenta corriente en la que se hubiese registrado el saldo deudor del crédito y emitir la letra de cambio a que se refiere el Art. 228° de la Ley de Bancos, o ii) completar el pagaré incompleto suscrito por EL CLIENTE por el importe que resulte de la liquidación que EL BANCO practique (lo cual incluirá intereses compensatorios, interés moratorio o el concepto que la legislación establezca en caso de incumplimiento de pago oportuno, comisiones y gastos que se hubiesen devengado), a fin de iniciar las acciones pertinentes (en caso se haya incorporado la cláusula adicional de pagaré incompleto en el Contrato).

La resolución de pleno derecho operará desde la fecha que señale, mediante aviso previo y por escrito al CLIENTE. El Banco comunicará su decisión de terminar el Contrato a través de los mecanismos directos señalados en el numeral 15.

14. MODIFICACIÓN Y RESOLUCIÓN DEL CONTRATO SIN PREVIO AVISO.-

EL BANCO podrá modificar este CONTRATO, por aspectos diferentes a las tasas de interés, comisiones y gastos, e incluso resolverlo, sin previo aviso como consecuencia de la aplicación de las normas prudenciales emitidas por la SBS tales como: i) las referidas a la administración del riesgo de sobreendeudamiento del CLIENTE (por asumir préstamo, fianzas, etc, bajo cualquier acuerdo con personas naturales o jurídicas que conlleven a sobreendeudarse); ii) si EL BANCO detectase que EL CLIENTE viene realizando operaciones inusuales, irregulares y/o sospechosas o que puedan causar perjuicios al BANCO o a sus clientes siempre que el CLIENTE no haya acreditado el origen legal de sus fondos u operaciones en el plazo establecido; iii) si EL BANCO tomara conocimiento que EL CLIENTE está siendo investigado o se presume que está vinculado (directamente o por su vínculo por terceros) a actividades de lavado de activos, delitos precedentes y financiamiento del terrorismo; o iv) si existen indicios que EL CLIENTE haya presentado información y/o documentación falsa, incompleta, inexacta o inconsistente con la información declarada o proporcionada anteriormente. En estos supuestos la comunicación de la medida será posterior dentro de un plazo no mayor a los 7 días calendario de producido el cambio y/o resolución del contrato, a través de los medios de comunicación que correspondan de acuerdo a lo señalado en el numeral siguiente.

15. MEDIOS DE INFORMACIÓN.-

Son medios directos para comunicar los cambios y decisiones detallados en el numeral 5, 13 y 14 los siguientes medios físicos o electrónicos los cuales solo se mencionan a manera de ejemplo: i) el estado de situación del CREDITO; ii) comunicaciones a la dirección de envío de correspondencia, correo electrónico y/o domicilio del CLIENTE; iii) llamadas telefónicas (teléfono fijo, celular, etc.); iv) notas de cargo o abono entregadas o enviadas por EL BANCO; v) vouchers de operaciones, enviados o entregados al CLIENTE; vi) mensajes texto (sms), vii) red de mensajería instantánea, virtual u aplicación software (apps descargadas en celulares, tablets computadoras o dispositivos similares).

Son medio indirectos: i) publicaciones en las oficinas del BANCO; ii) mensajes en cajeros automáticos; iii) mensajes en redes sociales y/o iv) mensajes a través de la página web del Banco, medios de comunicación social, avisos en cualquier diario, periódico, revista de circulación nacional, a elección del BANCO. Estos medios se podrán usar de forma complementaria a los medios directos o para comunicar modificaciones que de acuerdo a la legislación vigente no requieran el uso de medios señalados en el párrafo precedente.

16. DOMICILIO.-

Para efectos de este contrato, EL CLIENTE señala como su domicilio el indicado en el Anexo 1 del presente instrumento, donde se dirigirán todas las comunicaciones y/o notificaciones judiciales y extrajudiciales. Cualquier variación de domicilio, para su validez, deberá ser comunicada por escrito a EL BANCO, surtiendo efecto a partir de los 30 días siguientes a su entrega al BANCO, requisito sin el cual las comunicaciones serán válidas y surtirán todos sus efectos legales cuando hayan sido notificadas las comunicaciones dirigidas a la dirección anterior.

17. CESIÓN.-

EL BANCO queda autorizado por el CLIENTE a ceder los créditos y demás derechos provenientes de este contrato o su posición contractual en el mismo, total o parcialmente, para lo cual EL CLIENTE presta desde ya su conformidad por adelantado. La comunicación de la cesión se efectuará mediante un documento de fecha cierta.

Si EL BANCO decidiese ceder los derechos que se derivan del presente contrato incluidas las garantías, la comunicación fehaciente de esta cesión podrá ser realizada indistintamente por EL BANCO o por el cesionario en cualquier momento, incluso en el momento mismo en que el cesionario exija al CLIENTE el pago de las cuotas que conforman el crédito.

18. RECLAMOS, LEGISLACIÓN APLICABLE Y JURISDICCIÓN COMPETENTE-

En caso de disconformidad con los servicios financieros proporcionados por el BANCO, EL CLIENTE podrá presentar su reclamo a través banca telefónica, oficinas y cualquier otro canal que EL BANCO implemente e informe al CLIENTE. La respuesta del BANCO no limita el derecho del CLIENTE a recurrir, en caso lo considere pertinente, a las instancias administrativas, judiciales y/o arbitrales correspondientes.

El presente contrato y sus Anexos se rigen por los términos y condiciones en ellos establecidos, los dispositivos legales mencionados en el mismo, el Código Civil, la Ley de Bancos y sus modificatorias, y demás normas legales que resulten aplicables. Las partes se someten a la jurisdicción y competencia de los jueces y tribunales de la ciudad en la que se celebra el Contrato, sin perjuicio de lo cual el BANCO podrá recurrir a la del domicilio del CLIENTE o la de lugar de ubicación de los bienes de su propiedad según lo estime conveniente para el cobro de sus acreencias.

19. GASTOS.-

Todos los gastos que se devenguen a partir del presente contrato sea con EL BANCO o con terceros, incluidos los gastos notariales y registrales (de ser el caso) a la fecha en que corresponda inscribir la constitución, inscripción, modificación o cancelación de la Hipoteca, serán de cuenta única y exclusiva del CLIENTE. Este se obliga a pagar directamente los gastos notariales y registrales a la notaría, de forma inmediata a la suscripción del presente contrato o, en el momento que la notaría y/o el BANCO lo requiera. A efectos de dar cumplimiento a lo establecido en la presente estipulación, el Cliente autoriza al Banco para sobregirar, de ser necesario, las cuentas del CLIENTE, en caso que este último no cumpla en forma oportuna con el pago de los conceptos antes indicados o aplicar lo detallado en el numeral 3 del Contrato. Los gastos notariales incluyen un Testimonio, para el BANCO, y una Copia Simple de la Escritura Pública, para el CLIENTE.

20. TITULO DE CREDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE-TCHN.-

EL CLIENTE autoriza en forma expresa e irrevocable a EL BANCO para que, conforme a lo previsto en el Art.245.4) de la Ley de Títulos Valores, en mérito al presente documento y sobre la base de LA HIPOTECA, emita un Título de Crédito Hipotecario Negociable, antes o después de la inscripción de LA HIPOTECA, a la orden de EL BANCO o de la persona que éste designe; en cuyo caso LA HIPOTECA tendrá carácter de exclusiva, conforme a ley. La presente autorización se otorga de conformidad con la Ley de Títulos Valores No.27287 y su modificatoria la Ley 27640, y el Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable Resolución SBS N° 685-2007, o norma que la sustituya. Asimismo, en caso de emitirse el TCHN incompleto, EL CLIENTE autoriza a EL BANCO a completarlo, con la información y condiciones referidas en el presente contrato y las disposiciones establecidas en las normas legales pertinentes.

V) CLÁUSULAS ADICIONALES

21. PODER ESPECIAL.-

De considerarse necesario y de estar consignada su aplicación en el Anexo 2, por medio de la presente cláusula adicional, EL CLIENTE otorga poder especial e irrevocable a favor de EL BANCO para que actuando en nombre y representación del primero pueda realizar los siguientes actos:

- a) Suscribir cualquier documento público y/o privado, así como escrituras públicas modificatorias y/o aclaratorias del presente instrumento, que se requiera presentar ante autoridad administrativa alguna cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características del INMUEBLE materia del presente instrumento, y/o rectificar las inscripciones realizadas, respecto de dicho INMUEBLE, con el fin de lograr la debida inscripción de todos y cada uno de los actos aquí contenidos, es decir, compraventa, hipoteca y poder especial e irrevocable.
- b) Suscribir minutas, escrituras públicas y demás documentos públicos y/o privados necesarios y efectuar sin excepción alguna todos los trámites que se requieran con el objeto de inscribir la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización del INMUEBLE materia del presente instrumento.

Queda establecido que el presente poder irrevocable se otorga bajo condición suspensiva de que EL BANCO suscriba efectivamente las minutas y escrituras públicas y/o documentos públicos y/o privados señalados anteriormente. En consecuencia, la vigencia del poder irrevocable se iniciará a partir de la suscripción de los documentos indicados en el presente párrafo y permanecerá vigente por el plazo máximo estipulado en el Art. 153° del Código Civil.

Si cumplidos los diez primeros meses de la vigencia del poder que se otorga, por alguna razón no se hubiere logrado inscribir debidamente la compraventa, HIPOTECA y poder irrevocable en el registro pertinente, y/o no se hubiere inscrito la declaratoria de fábrica, reglamento interno e independización mencionados, EL CLIENTE se obliga a otorgar un nuevo poder a favor de EL BANCO, en iguales términos al referido en la presente cláusula adicional de Poder Especial. La obligación de otorgar nuevo poder permanecerá vigente hasta que se inscriba debidamente los actos antes mencionados en el registro pertinente, debiendo en consecuencia EL CLIENTE otorgar el nuevo poder hasta que efectivamente se inscriban dichos actos en el registro pertinente.

Asimismo, EL CLIENTE autoriza EL BANCO a que pueda efectuar la Declaración Jurada de Autoavalúo ante la Municipalidad y/o Servicio de Administración Tributaria -según corresponda- efectuar el Pago de Alcabala de Enajenaciones de corresponder y/o solicitar la correspondiente Inafectación del mismo y/o recibos de pago del Impuesto Predial en caso de corresponder.

22. DE LA FIANZA SOLIDARIA .-

De considerarse necesario y de estar consignado en el Anexo 2, por la presente cláusula adicional EL FIADOR se constituye en fiador solidario de EL CLIENTE, con el objeto de responder por el cumplimiento de todas y cada una de las obligaciones que EL CLIENTE asume a través del presente instrumento frente a EL BANCO, en tanto EL FIADOR incumpla con los plazos pactados en el citado instrumento para la entrega física e inscripción en los Registros Públicos de la declaratoria de fábrica, independización y reglamento interno (de corresponder), de EL INMUEBLE materia del presente contrato.

EL FIADOR manifiesta que la fianza que otorga a través de la presente cláusula tiene la calidad de solidaria, irrevocable, indivisible, ilimitada y de realización automática. En tal sentido, la presente fianza cubre capital, intereses compensatorios, interés moratorio (o el concepto que permita la legislación vigente), impuestos -de ser el caso- comisiones y gastos. Asimismo, deja constancia que la fianza se extiende a garantizar el pago del saldo deudor que tengan cualesquiera de las cuentas corrientes de EL CLIENTE en las que se carguen los importes de las obligaciones antes indicadas, dejándose constancia que los cargos y/o débitos que se efectúen en las cuentas que EL CLIENTE mantenga en EL BANCO por las obligaciones asumidas, independientemente que éstas tengan o no fondos suficientes, no producirán novaciones, ni liberarán o extinguirán las garantías que se hubiera otorgado en respaldo de tales obligaciones.

La presente fianza se activa automáticamente si EL FIADOR no ha cumplido con su obligación en los plazos establecidos, y EL/LOS CLIENTE/S incumple/n con las obligaciones asumidas en el contrato de crédito y que se menciona en la Cláusula Primera precedente; cabe señalar que los plazos no deberán ser mayores a un año, si se da el caso, esta fianza se activara cumplido un año contado desde la cancelación del saldo de precio relacionado a la adquisición del inmueble.

Mientras la presente fianza se encuentre vigente, EL FIADOR se obliga a intervenir como fiador solidario en la prórroga, renovación, reprogramación, modificación y/o refinanciación de las obligaciones de EL CLIENTE, asumidas en virtud al contrato de crédito antes mencionado, dejando expresa constancia que aun cuando no intervenga/n en cualesquiera de las variaciones señaladas en el presente párrafo, EL FIADOR continuará respondiendo frente a EL BANCO como fiador solidario por el cumplimiento de tales obligaciones.

EL FIADOR autoriza expresa e irrevocablemente a EL BANCO para que éste pueda cargar las sumas necesarias en las cuentas y/o depósitos que en cualquier moneda tenga EL FIADOR, o aplicar los valores y/o bienes de su propiedad que puedan encontrarse en poder de EL BANCO bajo cualquier título (de acuerdo a lo señalado en el numeral 11 del artículo 132° de la Ley de Bancos con exclusión de los activos legal o contractualmente declarados intangibles o excluidos de este derecho, en aplicación de este acuerdo expreso) en cualquiera de sus oficinas en el país o en el exterior, para obtener el pago de todas y cada una de las obligaciones asumidas por EL CLIENTE a través del presente instrumento, directamente y sin ningún trámite previo ante la autoridad judicial u otra y a su sola decisión.

La presente fianza se constituye por plazo indeterminado, por lo que EL FIADOR quedará liberado de su obligación sólo una vez que se haya logrado la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno -de ser el caso-, independización y primera y preferente hipoteca a favor de EL BANCO del INMUEBLE materia del presente instrumento, en los Registros Públicos, y EL FIADOR cumpla con entregar a EL CLIENTE dicho inmueble, renunciando a la facultad que le concede el Art.1899° del Código Civil. EL FIADOR renuncia expresamente al beneficio de excusión y/o a cualquier acción o excepción que trabe la ejecución de la presente fianza, y en especial a las que pudieran fundarse en prórrogas y/o renovaciones concedidas por EL BANCO a EL CLIENTE, aun así no hubieran sido comunicadas a EL FIADOR.

EL FIADOR declara que, aún en el supuesto en que EL CLIENTE fuera sometido a cualquier modalidad de procedimiento concursal, la presente fianza permanecerá vigente y -en consecuencia- EL BANCO podrá ejecutar la misma, en caso sea procedente tal ejecución de acuerdo a los términos contenidos en el presente instrumento. De igual modo, en aquellos casos en los que EL BANCO, en su condición de acreedor beneficiario de la presente fianza, vote en la respectiva Junta de Acreedores a favor de la aprobación del Plan de Reestructuración o del Convenio Global de Refinanciación, según sea el caso, y siempre que así lo permitiera la Ley, esta fianza solidaria permanecerá vigente y podrá ser ejecutada/s de acuerdo a los términos contenidos en el presente instrumento.

23. DEL LEVANTAMIENTO DE LAS GARANTÍAS.-

De considerarse necesario y de estar consignado en el Anexo 2, por convenir a sus derechos -y en caso de existir- EL BANCO levanta y cancela, única y exclusivamente a la firma de la escritura pública que esta minuta origine el gravamen y/o hipoteca así como sus respectivas modificaciones y/o ampliaciones y/o ratificaciones, señalados en el numeral 7 del Anexo 3 del presente contrato, que en su favor se encuentren trasladados en las fichas/partidas registrales independizadas que correspondan de manera exclusiva a los inmuebles materia del presente instrumento, bajo la condición de previa y perfecta inscripción de las hipotecas contenidas en este instrumento, sin gravamen o carga preferente a estas últimas, distintos de las garantías que por la presente se levanta/n.

Las partes dejan expresa constancia que la presente cláusula adicional y la inmediata siguiente no tienen efecto alguno en caso de no existir gravamen o carga inscritos en favor de EL BANCO.

24. DEL ACUERDO DE UNIDAD CONTRACTUAL .-

De considerarse necesario y de estar consignado en el Anexo 2, excluyendo el contrato de crédito contenido en este instrumento, las partes acuerdan que los contratos de compraventas e hipotecas de este mismo documento y los levantamientos de garantías señalados en la Cláusula del Levantamiento de las Garantías que anteceden están concatenados y unidos contractualmente y que, por lo tanto, la validez y efectos de los actos de esta última depende de la validez y efectos de los contratos de compraventa e hipoteca antes mencionados. En consecuencia, las partes declaran especialmente que cualquier rescisión o resolución de los contratos de compraventa e hipoteca referidos, deja o, en su caso, dejará automáticamente y de pleno derecho, sin efecto los levantamientos de garantías contenidos en la Cláusula de Levantamiento de las Garantías.

25. BONO DEL BUEN PAGADOR PARA VIVIENDA TRADICIONAL.-

De considerarse necesario y de estar consignado en el Anexo 2, EL CLIENTE declara conocer que a la firma del presente documento y a la fecha de su desembolso, el CRÉDITO registra un plazo igual o mayor a cinco (5) años, cuyo importe se señala en el ANEXO 2, y el valor del INMUEBLE no es menor a la cantidad estipulada en la legislación vigente aplicable a los créditos MIVivienda (y que se encuentra detallada en el Anexo 2). De la misma manera, EL CLIENTE declara conocer el Bono del Buen Pagador para Vivienda Tradicional (en adelante "BBP") del cual es acreedor, es una ayuda económica directa no reembolsable entregada por el Fondo hasta por el monto máximo detallado en el Anexo 2; que al ser un complemento de la cuota inicial, no forma parte del CRÉDITO.

El importe de las cuotas que el CLIENTE deberá pagar será calculado en función al monto desembolsado del Préstamo sin considerar el BBP ya que este no forma parte del préstamo.

Para la validez del BBP, el CLIENTE no deberá incurrir en alguna de las causales de reembolso que se señalan a continuación.

El CLIENTE deberá reembolsar el BBP y sus respectivos intereses legales al BANCO, y este a su vez al Fondo a través de COFIDE en los siguientes casos:

- a) Si el BANCO de por vencidas las cuotas del CRÉDITO por incumplimiento de pago y que además la demanda de ejecución de la Hipoteca interpuesta por EL BANCO contra EL CLIENTE, por el monto del CRÉDITO, el valor total del BBP y sus intereses legales, haya sido admitida;
 - b) Si EL CLIENTE realiza el pago anticipado total del CRÉDITO antes de los cinco (05) años de transcurrido el desembolso del CRÉDITO;
 - c) Si EL BANCO comprueba que cualquier documentación o información proporcionado por EL CLIENTE para sustentar u obtener el CRÉDITO o cualquier otra operación realizada ante EL BANCO es falsa, o tratándose de documentos, estos hubiesen sido adulterados o alterados.
- d) Otros que determine el Fondo y sean comunicados al Fiduciario para su aplicación.

26. PREMIO AL BUEN PAGADOR COMO COMPLEMENTO DE LA CUOTA INICIAL.-

De considerarse necesario y de estar consignado en el Anexo 2, EL CLIENTE declara conocer que a la firma del presente documento y a la fecha de su desembolso, el CRÉDITO registra un plazo mayor o igual a cinco (5) años, cuyo importe es el que se señala en el ANEXO 2.

De la misma manera, EL CLIENTE declara conocer el Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial (en adelante "PBP como complemento de la cuota inicial") del cual es acreedor, es una ayuda económica directa reembolsable entregada por el Fondo hasta por un monto máximo detallado en el Anexo 2, que al ser un complemento de la cuota inicial, no forma parte del CRÉDITO, para las viviendas cuyos valores se encuentren dentro del rango detallado en el Anexo 2. El Premio al Buen Pagador se sumará a la cuota inicial mínima de 10% (diez por ciento) del valor de la vivienda aportada por el CLIENTE. Ambas partes pactan que el tope máximo de la cuota inicial será de 30% (treinta por ciento) del valor de la vivienda incluidos el importe del PBP como complemento de la cuota inicial.

El importe de las cuotas que el CLIENTE deberá pagar será calculado en función al monto desembolsado del Préstamo sin considerar el Premio del Buen Pagador ya que este no forma parte del préstamo.

El CLIENTE deberá reembolsar el PBP como complemento de la cuota inicial y sus respectivos intereses legales al Fondo a través de COFIDE en los siguientes casos:

- a) Si el BANCO de por vencido el CRÉDITO por incumplimiento de pago del CRÉDITO y, además, se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria. La demanda deberá contemplar el monto de la deuda, el valor total del PBP y sus intereses legales.
 - b) Si EL CLIENTE realiza el pago anticipado total del CRÉDITO, antes de los cinco (05) años de transcurrido el desembolsado del CRÉDITO.
 - c) Si EL BANCO comprueba que la información y/o documentación proporcionados por EL CLIENTE para sustentar u obtener el CRÉDITO fuera falsa o adulterada.
- d) Otros que determine el Fondo y sean comunicados al Fiduciario para su aplicación.

27. DEL BONO BUEN PAGADOR PARA VIVIENDA SOSTENIBLE.-

De considerarse necesario y de estar consignada su aplicación en el Anexo 2, en caso que al momento del desembolso del CRÉDITO, EL CLIENTE se haya hecho acreedor al Bono Buen Pagador para Vivienda Sostenible, éste declara conocer que dicho bono asciende al monto señalado en el Anexo 2. El Bono Buen Pagador para Vivienda Sostenible consiste en una ayuda económica directa no reembolsable que se otorga a las personas que accedan a una vivienda sostenible debidamente certificada como tal por el Fondo, con un crédito MIVIVIENDA.

Los proyectos deberán contar con el Certificado de Elegibilidad de Proyectos Inmobiliarios Sostenibles. El importe de las cuotas que el CLIENTE deberá pagar será calculado en función al monto desembolsado del Préstamo, sin considerar el Bono Buen Pagador para Vivienda Sostenible ya que este no forma parte del Préstamo. Para la asignación del Bono Buen Pagador para Vivienda Sostenible, el CLIENTE debe cumplir con los siguientes requisitos:

- i. Contar con la calificación como sujeto de crédito emitida por el BANCO.
- ii. El CLIENTE, y de ser el caso su cónyuge o conviviente e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda.
- iii. El CLIENTE, y de ser el caso su cónyuge o conviviente, no deben haber recibido el Bono Buen Pagador para Vivienda Sostenible previamente.
- iv. Otros requisitos a ser determinados por el Fondo y comunicados al Fiduciario para su aplicación.

La validez del Bono Buen Pagador para Vivienda Sostenible se encuentra sujeta a que el CLIENTE no incurra en alguna de las causales de reembolso descritas a continuación.

El CLIENTE deberá reembolsar inmediatamente al BANCO –y éste a su vez al Fondo - el Bono Buen Pagador para Vivienda Sostenible y sus intereses legales en los siguientes casos:

- a. Si el BANCO diese por vencido el CRÉDITO por incumplimiento de pago del CLIENTE y, además se haya admitido la demanda de ejecución de la Hipoteca interpuesta por el BANCO contra el CLIENTE. La demanda deberá contemplar además del monto de la deuda, el valor total de los bonos otorgados por el Fondo y sus intereses legales, adicionalmente a otros conceptos incluidos en la cláusula tercera del presente contrato.

- b. Si el CLIENTE realizara el prepagado del CRÉDITO en forma total antes de los cinco (5) años de desembolsado el Préstamo.
- c. Si el BANCO comprobare que cualquier información o documentación proporcionada por el CLIENTE para sustentar u obtener el CRÉDITO o cualquier otra operación realizada ante el BANCO, fuere falsa o, tratándose de documentos, estos hubiesen sido adulterados o alterados.
- d. Otros que determine el Fondo y sean comunicados al Fiduciario para su aplicación. En caso que no aplique el Bono Buen Pagador para Vivienda Sostenible se colocará el valor de S/ 0.00 (Cero Soles) en la sección 2.1, numeral 4 del Anexo 2 del Contrato.

28. DEL BONO BUEN PAGADOR INTEGRADOR (en adelante, BBP Integrador).-

De considerarse necesario y de estar consignada su aplicación en el Anexo 2, en caso de que al momento del desembolso del CRÉDITO, EL CLIENTE se haya hecho acreedor al BBP Integrador, éste declara conocer que dicho bono asciende al monto señalado en el Anexo 2. Asimismo, EL CLIENTE declara conocer que el BBP Integrador consiste en una ayuda económica directa no reembolsable destinado a personas en situación de vulnerabilidad social y que puedan acceder a una vivienda debidamente certificada como tal por el Fondo, con un crédito MIVIVIENDA.

De la misma manera, EL CLIENTE declara conocer que a la firma del presente documento y a la fecha de su desembolso, el CRÉDITO registra un plazo igual o mayor a cinco (5) años, cuyo importe se señala en el ANEXO 2, y el valor del INMUEBLE no es menor a la cantidad estipulada en la legislación vigente aplicable a los créditos MIVIVIENDA (y que se encuentra detallada en el Anexo 2). El importe de las cuotas que el CLIENTE deberá pagar será calculado en función al monto desembolsado del Préstamo sin considerar el BBP Integrador ya que este no forma parte del préstamo.

El BBP Integrador está destinado a personas en situación de vulnerabilidad social cuyas categorías se encuentran establecidas en el literal i) del numeral 2.1. del Artículo 2 del Reglamento de la Ley N° 29033, Ley de Creación del Bono del Buen Pagador, aprobado por Decreto Supremo N°003-2015-VIVIENDA, sus modificaciones y complementarias.

El Fondo publica en su portal institucional (www.mivivienda.com.pe) el valor actualizado del ingreso máximo de la persona que acceda a dicho subsidio, para lo cual considera como valor máximo el Ingreso Promedio a nivel nacional vigente del nivel socioeconómico NSE C1, determinado por una persona jurídica especializada en generar información de la distribución de hogares por Nivel Socioeconómico con fuente oficial del Instituto Nacional de Estadística e Informática.

Para la validez del BBP Integrador, el CLIENTE no deberá incurrir en alguna de las causales de reembolso que se señalan a continuación. En caso suceda, EL CLIENTE deberá reembolsar el BBP Integrador y sus respectivos intereses legales al BANCO, y este a su vez al Fondo a través de COFIDE en los siguientes casos:

- a) Si el BANCO da por vencidas las cuotas del CRÉDITO por incumplimiento de pago y que además la demanda de ejecución de la Hipoteca interpuesta por EL BANCO contra EL CLIENTE, por el monto del CRÉDITO, el valor total del Bono Integrador y sus intereses legales, haya sido admitida;
- b) Si EL CLIENTE realiza el pago anticipado total del CRÉDITO antes de los cinco (05) años de transcurrido el desembolso del CRÉDITO;
- c) Si EL BANCO comprueba que cualquier documentación o información proporcionado por EL CLIENTE para sustentar u obtener el CRÉDITO o cualquier otra operación realizada ante EL BANCO es falsa, o tratándose de documentos, estos hubiesen sido adulterados o alterados.
- d) Otros que determine el Fondo y sean comunicados al Fiduciario para su aplicación.

29. DEUDORES SOLIDARIOS.-

Si el Crédito ha sido otorgado a más de una persona, se entenderá que a todas ellas se les denominará como el CLIENTE a lo largo del Contrato y todos ellos asumen el pago del mismo en forma solidaria. En ese sentido, cada uno de ellos está obligado, personalmente, a pagar la totalidad del Crédito y a cumplir las demás obligaciones que se establecen en este Contrato. En caso de incumplimiento del pago, el BANCO podrá cobrar la totalidad de la deuda a cualquiera de los CLIENTES, incluyendo los intereses compensatorios, interés moratorio (o el concepto que permita la legislación vigente) por incumplimiento de pago oportuno, comisiones y gastos, así como cualquier otra suma que se haya pactado.

La solidaridad del pago se mantendrá vigente aun cuando el Crédito se prorrogue y/o renueve y/o re programe y/o se produzca la novación del Crédito a solicitud del CLIENTE y solo terminará cuando éste se haya cancelado totalmente, a satisfacción del BANCO.

Las cláusulas que constan en el presente documento han sido aprobadas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs mediante Resolución SBS N° 01754-2025 emitida el 13 de Mayo de 2025. Las presentes condiciones se encuentran en la página web www.scotiabank.com.pe en la sección Documentos del Crédito Hipotecario Mi Vivienda.