

CLAUSULAS ADICIONALES SOBRE CREDITO HIPOTECARIO Y CONSTITUCION DE PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA

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(s) Cliente(s), con intervención de La Vendedora, en los términos y condiciones contenidas en las cláusulas siguientes.

Los datos de identificación de El(s) Cliente(s), de Edpyme miCasita S.A. y de La Vendedora se detallan en el Anexo 1 que forma parte integrante del presente contrato.

Primero: 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(s) Cliente(s)**, por cuanto en ellos se establecen los términos y condiciones que **miCasita hipotecaria** y **El(s) Cliente(s)** se obliga(n) a cumplir y por cuanto se ajustan a las Cláusulas Generales de Contratación para Contratos de Préstamos Hipotecarios, aprobadas mediante Resolución SBS N° 325-2001 emitida por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

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.

Segundo: Objeto

2.1 **El(s) 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 las presentes Cláusulas Adicionales y en el Anexo 1, en adelante el(s) inmueble(s), cuyo precio han 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(s) 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, con la finalidad exclusiva de financiar la adquisición de el(s) inmueble(s) señalado(s) en la minuta de Compra Venta que antecede a las presentes cláusulas, el(s) mismo(s) que será utilizado y destinado por **El(s) Cliente(s)** como casa – habitación; inmueble(s) que es(son) hipotecados 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(s) inmueble(s) adquirido(s) por **El(s) Cliente(s)** en virtud del contrato de compra venta que antecede a las presentes Cláusulas Adicionales, por lo que los eventuales reclamos que pudiera tener El(s) 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 Nuevos Soles que de conformidad con la ley aplicable libremente fije miCasita hipotecaria, la misma que se detalla en el Anexo 2.

El(s) Cliente(s) acepta(n) cualquier variación futura de esta tasa de interés que **miCasita hipotecaria** efectúe, sin necesidad de acuerdo previo, dando simple aviso de ello a **El(s) Cliente(s)**, según lo previsto en la cláusula decimosexta del presente contrato.

Tercera: Declaraciones de El(s) 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 informados sobre los conceptos que se detallan en la Hoja Resumen y el Cronograma de Pagos. Asimismo, acepta(n) que una vez realizado el desembolso **miCasita hipotecaria** le proporcione la Hoja Resumen y los Cronograma de Pagos que consignan la información sobre el crédito otorgado. Queda claramente establecido que la falta de entrega de la Hoja Resumen y/o del Cronograma de Pagos a **El(s) Cliente(s)** por causas no imputables a **miCasita hipotecaria** no eximirá a éste del pago de las cuotas que se devenguen.

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(s) 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.

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 12.2 de la Cláusula Décimo Segunda 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(s) 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(s) inmueble(s), para destinarlo(s) exclusivamente a casa-habitación, quedando facultado **miCasita hipotecaria** a comprobar el uso dado a el(s) inmueble(s).

Cuarta: Obligaciones de El(s) 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(s) inmueble(s).

4.2 Otorgar las facilidades a **miCasita hipotecaria** a efectos que ésta pueda examinar o realizar nueva tasación a el(s) inmueble(s) dado(s) en hipoteca, 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(s) 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(s) inmueble(s) o a los derechos de **miCasita hipotecaria**.

Quinta: Desembolso del Crédito

El desembolso del crédito hipotecario a favor de **El(s) 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, dejando **La Vendedora** 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(s) 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(s) 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(s) 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(s) Cliente(s)**. En este supuesto, el presente Contrato quedará sin efecto siendo suficiente para ello que **miCasita hipotecaria** comunique por escrito de esta situación a **El(s) Cliente(s)**, 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(s) Cliente(s)** asume(n) la obligación de pagar el crédito incluyendo los intereses, comisiones, gastos y demás conceptos aplicables en la misma moneda convenida. El pago del crédito será en cuotas con vencimiento mensual y por los montos señalados en la Hoja Resumen y en el Cronograma de Pagos, los cuales incluyen además el importe correspondiente a la amortización del capital e intereses, las primas correspondientes al pago del seguros de desgravamen y seguro contra todo riesgo de el(s) inmueble(s), así como el importe de las comisiones, gastos, tributos y demás tarifas pactadas entre **miCasita hipotecaria** y **El(s) Cliente(s)**.

6.2 Para los efectos del pago **El(s) 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 reembolso del crédito y demás obligaciones por alguna de las modalidades antes indicadas, **miCasita hipotecaria** podrá disponer otra forma de pago, informando a **El(s) Cliente(s)**, sobre la nueva modalidad a emplearse.

6.3 **El(s) 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(s) Cliente(s)** quedará(n) constituido en mora automáticamente.

6.4 **El(s) Cliente(s)** podrá(n) realizar pagos anticipados de sus cuotas. Asimismo, **El(s) Cliente(s)** podrá(n) realizar prepagos del saldo capital del crédito con la

consiguiente liquidación de intereses al día del pago, debiendo comunicar expresamente y por escrito a **miCasita hipotecaria**, si desea(n) reducir el monto de la cuota o el número de cuotas reduciendo el plazo pactado originalmente. De no indicar su opción, el pago prepago reducirá únicamente el monto de la cuota.

miCasita hipotecaria aceptará el prepago siempre que **El(s) Cliente(s)** se encuentre(n) al día en sus obligaciones.

Luego de efectuado el prepago, **miCasita Hipotecaria** entregará a **El(s) Cliente(s)** los nuevos Cronogramas de Pagos con las cuotas pendientes de vencimiento, manteniendo el plazo y reduciendo el monto de las cuotas o reduciendo el plazo pactado originalmente sin variar el monto de las cuotas, según corresponda al caso.

Séptima: Del Período de Gracia

El período de gracia otorgado por **miCasita hipotecaria** a solicitud expresa de **El(s) Cliente(s)** no podrá ser por un plazo mayor a (06) seis meses. Los intereses y gastos de seguros que se generen durante el período de gracia otorgado a **El(s) Cliente(s)** se capitalizarán y pasarán a formar parte del principal del crédito. El período de gracia se consigna en el Anexo 2.

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(s) Cliente(s)** automáticamente en mora, de conformidad con lo previsto por el inciso 1 del Artículo 1333º del Código Civil, sin necesidad de requerimiento o intimidación alguna por parte de **miCasita hipotecaria**, pudiendo cobrarse a **El(s) Cliente(s)** además de los intereses compensatorios establecidos, una comisión por servicio de cobranza y los intereses moratorios correspondientes a la tasa efectiva anual variable que de conformidad con la ley aplicable, fije libremente **miCasita hipotecaria**. Los intereses se devengarán desde el día siguiente a la fecha del vencimiento de la obligación, inclusive hasta el día de su pago total efectivo, conforme se detalla en la Hoja Resumen, siendo igualmente aplicables los tributos, gastos notariales y judiciales, si los hubiera.

La terminación o preclusión de los plazos del crédito y/o resolución del contrato por causas de la mora incurrida será comunicada a **El(s) Cliente(s)** por escrito.

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(s) Cliente(s)**, devengará a partir de la fecha en la que **miCasita hipotecaria** efectúe los desembolsos respectivos, los intereses compensatorios y moratorios correspondientes a la tasa efectiva anual variable que de conformidad con la ley aplicable fije libremente, según se detalla en la Hoja Resumen.

No obstante lo señalado en el párrafo precedente, **El(s) Cliente(s)** autoriza(n) a **miCasita hipotecaria** incorporar dichos montos dentro de las cuotas mensuales comprometidas, debiendo en este caso **miCasita hipotecaria** entregar un nuevo cronograma a **El(s) Cliente(s)**.

Novena: Primera y Preferente Hipoteca

Con la finalidad de garantizar únicamente el crédito concedido por **miCasita hipotecaria**, sin reserva ni limitación alguna, así como el pago de sus intereses, sean éstos compensatorios o moratorios, 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 y demás normas aplicables, **El(s) Cliente(s)**, constituye(n) **Primera y Preferente Hipoteca** a favor de **miCasita hipotecaria** sobre el(s) inmuebles que se describen 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(s) 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(s) inmueble(s) o bienes que pudieran en el futuro edificarse sobre el(s) 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(s) 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.- Anotación Preventiva

Tratándose del financiamiento de un bien futuro, la(s) hipoteca(s) que por el presente contrato se constituye(n) quedará sujeto a la condición suspensiva que el(s) inmueble(s) llegue(n) a tener existencia, en aplicación del Artículo 1534° del Código Civil, lo cual quedará acreditado con la apertura de su partida registral. No obstante, **miCasita hipotecaria** quedará facultada a solicitar la anotación preventiva de su derecho real en la Partida Electrónica que corresponde al inmueble matriz donde se viene construyendo el(s) inmueble(s) dado(s) en hipoteca. En este supuesto, una vez inscrita la Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno se deberá inscribir en forma definitiva en la Partida Electrónica respectiva.

Décimo Primera.- Valorización

Para el improbable caso de una ejecución, y en aplicación de lo dispuesto por el Artículo 720° del Código Procesal Civil, las partes de común acuerdo convienen en

valorizar el(s) 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(s) inmueble(s), **miCasita hipotecaria**, bajo cuenta y costo de **El(s) 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(s) inmueble(s) deberán ser subsanado(s) por **El(s) Cliente(s)**, dentro del plazo que para el efecto señale **miCasita hipotecaria**, vencido el cual sin que este haya sido solucionado, **miCasita hipotecaria** podrá proceder en la forma establecida en la Cláusula Décimo Tercera.

Décimo Segunda: Seguros

12.1 Seguro contra todo riesgos: Durante la vigencia del crédito hipotecario, **El(s) Cliente(s)** se obliga(n) a contratar y mantener vigente un seguro contra todos los riesgos que corra el(s) inmueble(s) , por lo menos contra incendio, terremoto, huelga y conmoción civil, daño malicioso, terrorismo, vandalismo, sismo, inundaciones, rayo, daño por agua y explosión y en general cualquier riesgo, otorgado por una Compañía de Seguros de calificación 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; y transferir 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.

Las condiciones de la póliza del seguro contra todos los riesgos de el(s) 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(s) Cliente(s)** de una franquicia deducible en el evento de siniestro, constan en el documento que **El(s) Cliente(s)** declara(n) conocer y aceptar, 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.

12.2 Seguro de Desgravamen: Durante la vigencia del presente Contrato, **El(s) 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(s) 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.

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(s) documento(s) que **El(s) Cliente(s)** declara(n) conocer y aceptar.

El(s) Cliente(s) declara(n) también que conoce y acepta que el seguro solamente pagará el saldo 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.

miCasita hipotecaria queda facultada, por cuenta de **El(s) Cliente(s)**, a contratar, renovar y/o mantener vigente las pólizas de los seguros referidos, en caso de incumplimiento de **El(s) Cliente(s)** de la obligación que asume según los numerales 12.1 y 12.2, debiendo en este caso **El(s) Cliente(s)** reembolsarle de inmediato los pagos realizados; o en caso que **miCasita hipotecaria** aceptara financiarla, **El(s) 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. La falta de contratación o renovación de la(s) póliza(s) de el(s) seguro(s) por parte de **miCasita hipotecaria** no genera para éste responsabilidad alguna; pues **El(s) Cliente(s)** declara(n) conocer que dicha obligación es de su responsabilidad.

Queda establecido entre las partes que si por cualquier causa o circunstancia, el(s) seguro(s) tomado(s) por **miCasita hipotecaria**, a que se refiere este contrato fueren variados, modificados o incluso suprimidos, **miCasita hipotecaria** lo comunicará a **El(s) Cliente(s)** mediante aviso escrito tan pronto como tenga conocimiento, a fin que **El(s) 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(s) Cliente(s)**, o nuevos riesgos excluidos u otros, **El(s) Cliente(s)** se obliga(n) a satisfacerlos y/o a cumplirlos, bajo su exclusiva decisión y responsabilidad de quedar desprotegido(s) del seguro correspondiente.

Décimo Tercera: Causales de Terminación del Contrato

Las partes dejan expresa constancia que **miCasita hipotecaria** podrá dar por terminado el presente contrato mediante aviso escrito a **El(s) Cliente(s)**, sin asumir por ello responsabilidad y sin necesidad de declaración judicial previa ni plazo anticipado previo, 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:

13.1 Si **El(s) 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.

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

13.3 Si dentro del plazo de 30 días calendarios de efectuado el desembolso del crédito **El(s) Cliente(s)** no suscribe la Escritura Pública que la presente origine.

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

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

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

13.7 Si el valor de el(s) inmueble(s) hipotecado(s), según tasación que **miCasita hipotecaria**, por cuenta y costo de **El(s) 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.

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

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

13.10 Si **El(s) Cliente(s)** es(son) declarado(s) insolvente(s) o en quiebra.

13.11 Si **El(s) 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.

13.12 Si **El(s) Cliente(s)** hubiere proporcionado información o documentación falsa sobre su situación económica y financiera, o hubiere 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(s) 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(s) Cliente(s)** a cancelar el íntegro del saldo insoluto del crédito más los intereses, comisiones, penalidades y otros que se hubieren devengado.

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

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

De conformidad con el Artículo 1430º del Código Civil, la resolución del contrato de crédito operará de pleno derecho, siendo suficiente que **miCasita hipotecaria** notifique a **El(s) Cliente(s)** de su decisión por escrito, sin ninguna otra formalidad adicional; manteniéndose subsistente la hipoteca en garantía de la obligación de pago inmediato de cargo de **El(s) Cliente(s)**; procediendo sin más trámite **miCasita hipotecaria** a cobrar su acreencia, conformada por el saldo insoluto del crédito más los intereses compensatorios y moratorios, comisiones y otros que se hubieran devengado al término del plazo establecido en el presente contrato, suma total liquidada que **El(s) 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(s) Cliente(s)** asume(n), no conlleva la extinción de la hipoteca que se constituye; pues en caso de resolución o de terminación del contrato de crédito dicha garantía se mantiene plenamente vigente, encontrándose precisamente en tales casos **miCasita hipotecaria** facultado a ejecutar el(s) 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 y al reembolso de todo otro gasto que haya efectuado.

Décimo Cuarta: Cesión

El(s) 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(s) 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.

El(s) Cliente(s) no podrá 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 Quinta: Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN)

El(s) 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.

15.1 Emisión del TCHN:

15.1.1. **El(s) Cliente(s)** declara y solicita 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**.

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

15.1.3 **El(s) Cliente(s)** otorga todos los poderes y autorizaciones a **miCasita hipotecaria** para que solicite al Registro Público correspondiente o la entidad que corresponda la inscripción de la hipoteca y la emisión del TCHN y suscriba todos los documentos públicos y/o privados que resulten necesarios para ello. **El(s) Cliente(s)** declara 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.

15.1.4. Si, por alguna circunstancia el TCHN no fuese emitido, **El(s)**

Cliente(s) quedará obligado 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.

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

15.2. Transferencia del TCHN:

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

15.3. Ejecución del TCHN:

15.3.1. 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 por la empresa, en cuyo caso podrá optar por la venta directa del bien hipotecado, o por la ejecución judicial de la hipoteca.

15.3.2. **El(s) Cliente(s)** acepta(mos) y autoriza(mos) de manera irrevocable la venta directa del bien hipotecado, 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(s) Cliente(s)** otorga 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 bien hipotecado 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(s) Cliente(s)** autoriza 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(s) Cliente(s)** autoriza 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(s) Cliente(s)** la comisión establecida en la Hoja Resumen.

Décimo Séxta: Información y Modificación a los Términos del Contrato, Intereses, Gastos y Comisiones

miCasita hipotecaria podrá modificar unilateralmente las tasas de interés compensatorio, de interés moratorio, las comisiones, gastos u otros, que se deriven de los términos y condiciones del presente contrato.

No obstante, cualquier modificación y la fecha de entrada en vigencia de éstas será informada a **El(s) Cliente(s)** por anuncios públicos, y/o en las oficinas de **miCasita hipotecaria** y/o mediante comunicación especial escrita y/o a través de cualquier otro medio a elección de **miCasita hipotecaria** con la anticipación que disponga la ley Aplicable.

Tratándose de incrementos en las tasas de interés o si la modificación está referida a un incremento respecto a lo pactado en las comisiones y/o gastos, **miCasita hipotecaria** comunicará a **El(s) Cliente(s)** en forma previa a su aplicación, los incrementos producidos con una anticipación no menor de quince(15) días calendarios. En cualquier caso, la comunicación indicará el momento a partir del cual entrará en vigencia y en caso que dichas modificaciones impliquen una modificación al Cronograma de Pagos, conforme a la ley aplicable **miCasita hipotecaria** enviará al domicilio de **El(s) Cliente(s)** el nuevo Cronograma de Pagos.

Las informaciones sobre la contratación, renovación y modificación de pólizas y de otros aspectos del contrato que **miCasita hipotecaria** estime por conveniente, serán informadas a **El(s) Cliente(s)** a través de comunicaciones masivas o avisos

en medios de comunicación masiva o mediante notas en su estado de cuenta o avisos o cartas dirigidas a su domicilio.

MiCasita hipotecaria entrega a **El(s) Cliente(s)** y éste(os) declara(n) recibir en este acto, una cartilla de información con explicación de las condiciones generales y especiales del presente contrato.

Décimo Séptima: Pagaré Incompleto

A la firma del Contrato, **El(s) Cliente(s)** emite a favor de **miCasita Hipotecaria**, en representación del préstamo, un Pagaré incompleto, el mismo que **El(s) Cliente(s)** autoriza completar a **miCasita Hipotecaria** de acuerdo a la ley aplicable, en caso de incurrir **El(s) Cliente(s)** en las causales de terminación del contrato previstas en la cláusula decimotercera del presente contrato, y según los términos y condiciones siguientes:

- La fecha de emisión del pagaré será la fecha de suscripción de este contrato.
- La fecha de vencimiento del pagaré será la del día en que **miCasita Hipotecaria** de por vencidos todos los plazos de acuerdo a la cláusula decimotercera.
- 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, interés compensatorios y moratorios, comisiones, seguros y gastos a las tasas más altas que tenga establecidas **miCasita Hipotecaria** en su tarifario a la fecha en que se practique dicha liquidación o a elección de **miCasita Hipotecaria** a cualquiera de las tasas de interés, comisiones y gastos que hubiera tenido establecido en su Tarifario desde que se contrajo la obligación.
- Para el pago de intereses moratorios no será necesaria la constitución en mora, siendo esta automática.
- **El(s) Cliente(s)** acepta que desde la fecha de vencimiento del pagaré hasta su pago efectivo, el monto consignado en dicho título valor devengará **intereses** compensatorios y moratorios a las tasas más altas que **miCasita Hipotecaria** tenga establecidas.

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

La emisión y/o entrega de títulos valores a favor de **miCasita Hipotecaria**, su renovación o prórroga no producirá novación de las obligaciones asumidas por **El(s) 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(s) Cliente(s) renuncia expresamente a la inclusión de una cláusula que impida o limite la libre negociación del Pagaré incompleto.

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

Décimo Octava: Gastos y Tributos

Las comisiones, gastos, primas de seguro, tributos y demás tarifas pactadas entre **El(s) 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(s) 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 bien otorgado en garantía, los gastos que demande la emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable, los derechos notariales y registrales que se ocasionen, los de un Testimonio y copia simple para **miCasita hipotecaria**, y los de su cancelación. Llegado el momento, serán de cuenta única y exclusiva de **El(s) Cliente(s)**, lo que se adicionará en su caso al importe de las cuotas mensuales comprometidas.

Décimo Novena: Poder Especial

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

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

Públicos o en la ICLV en caso de que el TCHN sea representado mediante anotación en cuenta.

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

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.

Vigésima: De la Carta Fianza

La Vendedora entregará una Carta Fianza Bancaria, con las características de solidaria, con renuncia expresa al beneficio de excusión, irrevocable, incondicional y de realización automática a favor de miCasita hipotecaria, hasta por el monto del crédito otorgado, para los efectos de garantizar el cumplimiento de la obligación de inscribir la Declaratoria de Fábrica, Independización y Reglamento Interno correspondiente a el(s) inmueble(s) objeto de financiamiento, la entrega de el(s) inmueble(s) a entera satisfacción de **El(s) Cliente(s)**, la inscripción en el Registro correspondiente de la compra venta de el(s) inmueble(s) y la primera y preferente garantía hipotecaria otorgada por **El(s) Cliente(s)** a favor de **miCasita hipotecaria**.

Si al vencimiento de dicha Carta Fianza sin haber sido renovada, La Vendedora no ha cumplido con las obligaciones asumidas, **miCasita hipotecaria** solicitará la ejecución de la Carta Fianza, de conformidad con lo previsto por el Art. 1898 del Código Civil, cursando carta notarial dentro de los quince días siguientes a la expiración del plazo previsto en la misma.

Vigésimo Primera: Intervención del cónyuge

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 292º y 315º del Código Civil, interviene en este Contrato la cónyuge de **El(s) Cliente(s)** con la finalidad de declarar su expresa y plena aceptación, así como su conformidad a todos los términos del presente documento, que involucra a la sociedad conyugal, asumiendo responsabilidad solidaria con su cónyuge.

Vigésimo Segunda: Jurisdicción y Domicilio

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

El(s) Cliente(s) podrá(n) ser notificado(s) por **miCasita hipotecaria** en el(s) inmueble(s) que adquiere en virtud del financiamiento que se otorga en el presente contrato y que es materia de hipoteca a favor de **miCasita hipotecaria**, aceptándolo como su domicilio y no pudiendo desconocer las comunicaciones que se le(s) haga(n) llegar indistintamente a cualquiera de ambas direcciones. Asimismo, de conformidad con lo previsto por el Art. 40º del Código Civil modificado por la Ley N° 27723, **El(s) 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 Lima, para la inscripción de la anotación preventiva que pudiera solicitarse o en su caso para la inscripción de la(s) hipoteca(s) que por este instrumento se formalizan.

Lima, __ de _____ de 200__

Por **El(s) Cliente(s)**

Por **El(s) Cliente(s)**

Por **La Vendedora**

Por **La Vendedora**

Por **miCasita hipotecaria**

Por **miCasita hipotecaria**

Anexo 1
Partes Intervinientes, Inmueble(s) a financiar, Monto del Gravamen, Valor de Tasación

Partes Intervinientes

El(s) Cliente(s)

Nombre(s) y Apellido(s):

Documento de Identidad:

Nacionalidad:

Estado Civil:

Cónyuge

Nombre(s) y Apellido(s):

Documento de Identidad:

Nacionalidad:

Estado Civil:

Domicilio común:

miCasita Hipotecaria

Denominación Social: Edpyme miCasita S.A.

Registro Unico de Contribuyentes: 20511904162

Domicilio: Av. Rivera Navarrete N° 645, Distrito de San Isidro, Provincia y Departamento de Lima.

Representantes:

- Nombre(s) y Apellido(s):
- Documento de Identidad:
- Cargo:
- Datos de inscripción del Poder:

- Nombre(s) y Apellido(s):
- Documento de Identidad:
- Cargo:
- Datos de inscripción del Poder:

Vendedora

Denominación Social:

Registro Único de Contribuyentes:

Domicilio:

Representante(s):

- Nombre(s) y Apellido(s):
- Documento de Identidad:
- Cargo:
- Datos de inscripción del poder:

Inmueble(s) a Financiar

Monto del Gravamen

Valor de Tasación

Lima, __ de _____ de 200_

Por **El(s) Cliente(s)**

Por **El(s) Cliente(s)**

Por **La Vendedora**

Por **La Vendedora**

Por **miCasita hipotecaria**

Por **miCasita hipotecaria**

Anexo 2

Monto, Plazo, Tasa del Préstamo, Período de gracia y Forma de Desembolso

Monto del Préstamo:

Plazo del Préstamo:

Tasa Efectiva Anual Fija:

Periodo de gracia:

Forma de desembolso:

Lima, __ de _____ de 200_

Por **El(s) Cliente(s)**

Por **El(s) Cliente(s)**

Por **La Vendedora**

Por **La Vendedora**

Por **miCasita hipotecaria**

Por **miCasita hipotecaria**