

# CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO

SEÑOR NOTARIO: Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una en la que conste el CONTRATO DE PRÉSTAMO HIPOTECARIO (el ¿Contrato¿) que celebran, de una parte, BANCO DE CRÉDITO DEL PERÚ, con RUC N.º 20100047218, cuyo domicilio para los efectos del Contrato es el que figura en el Anexo que, firmado por ambas partes, es parte integrante del Contrato (el ¿Anexo¿), debidamente representado por las personas cuyos datos y poderes figuran en el Anexo (el ¿BANCO¿) y, de la otra, la(s) persona(s) cuyo(s) nombre(s) y generales de ley figuran en el Anexo (el ¿CLIENTE¿), en los términos y condiciones siguientes:

## PRIMERA: DEL OBJETO DEL CONTRATO

Mediante el Contrato, el BANCO otorga a solicitud del CLIENTE un préstamo dinerario (el “Préstamo”) por el plazo y finalidad exclusiva señalados en el Anexo. En garantía del Préstamo, el CLIENTE constituye hipoteca a favor del BANCO sobre el inmueble que se describe en el Anexo (el “Inmueble”), el mismo que el CLIENTE se obliga a utilizar como casa-habitación.

## SEGUNDA: DE LAS CONDICIONES DEL PRÉSTAMO

Los fondos del Préstamo serán puestos a disposición del CLIENTE a la firma de la escritura pública que este Contrato origine. Para el caso de bienes terminados, será requisito previo que la partida del Inmueble se encuentre bloqueada registralmente para la seguridad de los contratantes.

El Préstamo se sujetará a los términos y condiciones que se especifican en el Contrato.

A petición del CLIENTE, el BANCO desembolsará el Préstamo mediante cheque de gerencia no negociable conforme al artículo 5 de la Ley N.º 28194 (Ley para la lucha contra la evasión y para la formalización de la economía), emitido a la orden de la persona indicada en el Anexo, cuya copia usted señor Notario se servirá insertar en la escritura pública que se origine de la formalización de este Contrato.

El mencionado cheque podrá ser emitido en otra moneda, si el BANCO acepta la solicitud que formule el CLIENTE, aplicándose en tal caso el tipo de cambio venta o compra, según corresponda, que el BANCO tenga establecido en la oportunidad de dicha conversión.

## TERCERA: DEL PAGO DEL PRÉSTAMO

El CLIENTE asume la obligación de pagar el Préstamo, los intereses compensatorios y los intereses moratorios o, si fuere el caso, la penalidad por pago atrasado, indicados en el Anexo, así como las comisiones y gastos indicados en la Hoja Resumen que forma parte del

Contrato (la “Hoja Resumen”), en la misma moneda del desembolso, mediante cuotas, según lo señalado en el Anexo.

En caso que el Préstamo sea en moneda extranjera el CLIENTE se obliga a realizar todos los pagos en la misma moneda extranjera o, en su defecto, en su equivalente en moneda nacional, al tipo de cambio venta que EL BANCO tenga establecido al momento de verificarse el pago.

Cada cuota de pago asciende referencialmente a la suma indicada en el Anexo, importe que podrá variar en los casos en que variasen las comisiones o los gastos previstos en el Contrato.

Las cuotas del Préstamo tendrán periodicidad mensual y vencerán en lo sucesivo el día del mes que coincida con el día en que el BANCO hizo el desembolso. El CLIENTE podrá elegir un día de pago diferente, en cuyo caso, durante el periodo transcurrido entre la fecha de desembolso y la fecha de vencimiento de la primera cuota elegida por el CLIENTE, se generarán los intereses compensatorios correspondientes sobre la totalidad del capital desembolsado, los mismos que figurarán en el cronograma de pagos..

Las cuotas comprenden los intereses, el capital, las comisiones y los gastos señalados en el cronograma de pagos que forma parte de la Hoja Resumen.

El CLIENTE podrá informarse del importe adeudado del Préstamo, la fecha de pago, el monto de la próxima cuota a pagar u otra información relevante, a través de los diferentes medios que el BANCO pone a su disposición, como consultas en ventanillas, banca por teléfono, Internet, etc., y en las condiciones que el BANCO determine..

La liquidación periódica del Préstamo constará en el Estado de Cuenta que el BANCO emitirá mensualmente y enviará al CLIENTE en caso lo haya solicitado.

De haber elegido el CLIENTE la remisión de información relacionada a los pagos efectuados y aquellos que se encuentran pendientes conforme al cronograma de pagos del Préstamo, el BANCO enviará dicha información a través de medios electrónicos sin costo alguno para el CLIENTE, como por ejemplo a la dirección de correo electrónico que el CLIENTE haya señalado, salvo que el propio CLIENTE haya requerido al Banco que se lo envíen a su domicilio, para lo cual el CLIENTE deberá asumir el costo que se señale en la Hoja Resumen..

Asimismo, el CLIENTE declara conocer y aceptar que el BANCO podrá enviar, entregar, poner a disposición del CLIENTE, a través de correo electrónico u otro medio electrónico,; el contrato, incluyendo la Hoja Resumen y el cronograma de pagos, así como cualquier otra información que corresponda, para lectura, impresión, conservación y reproducción sin cambios por parte del CLIENTE. Sin perjuicio a ello, el CLIENTE podrá exigir la entrega inmediata de los documentos antes detallados cuando haya celebrado este contrato por escrito y en la agencia del BANCO..

Si el CLIENTE no recibiera el Estado de Cuenta antes de la fecha límite de pago establecida, deberá solicitarlo por escrito, o a través de los canales que el BANCO haya habilitado para tal fin, presumiéndose en caso contrario su oportuna recepción. Si el CLIENTE decidiera formular observaciones al Estado de Cuenta, podrá hacerlo directamente a través de la Banca por Teléfono (3119898), de la página web ([www.viabcp.com](http://www.viabcp.com)), de los asesores de ventas y servicios o funcionarios de negocios del BANCO o de cualquier otro medio que el BANCO pudiera haber puesto a su disposición. 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 CLIENTE mantendrá en las cuentas que registre en el BANCO o entregará a este último, con la anticipación suficiente a la respectiva fecha de vencimiento de cada una de las cuotas, los fondos necesarios para atender íntegramente sus pagos, para lo cual y sin perjuicio de lo anterior, le autoriza desde ahora a cargar sus importes en cualquiera de los depósitos y/o cuentas que mantenga en el BANCO.

Sin perjuicio de lo señalado en el párrafo anterior, el CLIENTE puede afiliarse a sistemas de débito para el pago del Préstamo, en la misma moneda u otra distinta, asumiendo el CLIENTE los riesgos por las diferencias de cambio al momento de tramitar el cargo/abono. El CLIENTE debe verificar las operaciones e informar de inmediato en caso de que no se practicasen en la oportunidad que corresponda o se realizasen de manera errada. Sin perjuicio de ello, el CLIENTE no será responsable cuando, por causa no imputable a él, el débito automático no pueda realizarse en la fecha pactada. Para afiliarse a los sistemas de débito el CLIENTE podrá acercarse a cualquier Oficina del BANCO y llenar el respectivo formulario de autorización de cargo en cuenta u optar por la afiliación vía la página web del BANCO ([www.viabcp.com](http://www.viabcp.com)). El CLIENTE podrá dejar sin efecto la autorización de débito automático, en cualquier Oficina del BANCO, mediante la firma de un nuevo formulario de autorización de cargo en cuenta o a través de la página web antes mencionada.

El CLIENTE podrá solicitar mediante comunicación escrita al BANCO, la variación de sus cuotas de 12 a 14 o de 14 a 12, la misma que estará sujeta a la evaluación y aprobación previas del BANCO en función del perfil crediticio del CLIENTE.

Las partes declaran expresamente que, dependiendo de la oportunidad y forma de pago del Préstamo, sus intereses y comisiones, eventualmente en ciertas cuotas no se amortizará monto alguno de principal, conforme a lo señalado en la Hoja Resumen.

#### **CUARTA: DE LOS PAGOS ANTICIPADOS**

Siempre y cuando el CLIENTE se encuentre al día en el pago del Préstamo, podrá efectuar pagos anticipados con la consiguiente liquidación de intereses al día de pago, deduciéndose asimismo las comisiones y gastos derivados de las cláusulas contractuales pactadas al día de pago, debiendo para tal efecto comunicar expresamente al BANCO su voluntad de realizar el pago anticipado. Por su parte y siempre que se cumpla la condición antes mencionada, el BANCO acepta el pago anticipado del Préstamo sin que se genere por ello penalidad, comisión o gasto alguno.

Los pagos anticipados podrán ser realizados por el CLIENTE en cualquier oportunidad y cuantas veces lo estime conveniente, por montos mayores a la cuota del periodo (pago anticipado parcial) o inclusive por la totalidad del Préstamo (pago anticipado total), incluidos los intereses devengados a dicha fecha y cualquier otra obligación, comisión, tributo o gasto relacionado al Préstamo devengado a dicha fecha y que corresponda pagar al CLIENTE.

En caso de pagos anticipados parciales (mayores a dos cuotas, incluida la exigible en el periodo), el CLIENTE podrá optar por reducir el monto de las cuotas o el número de las mismas, en cuyo caso deberá indicar expresamente, por los mecanismos fijados por el BANCO, el número de cuotas en que desea pagar el saldo del capital pendiente de pago, no pudiendo ser su valor mayor al de las originalmente pactadas. En defecto de indicación por parte de EL CLIENTE, EL BANCO procederá a reducir el número de cuotas dentro de los 15 días calendario de realizado el pago.

El CLIENTE reconoce que, una vez producido el pago anticipado, el cronograma de pagos quedará modificado, no estando obligado el BANCO a entregar al CLIENTE una copia del mismo, salvo que este lo solicite expresamente, por lo que el BANCO deberá entregarlo en un plazo no mayor a 7 días contados desde la solicitud del Cliente.

Sin perjuicio de lo señalado en los párrafos anteriores, el CLIENTE podrá también optar por adelantar el pago de cuotas (menores o iguales al equivalente a dos cuotas, incluida la exigible del periodo), en cuyo caso el BANCO aplicará el monto pagado en exceso sobre la cuota del periodo correspondiente a las cuotas inmediatas siguientes no vencidas, sin que se produzca la reducción de intereses, comisiones y gastos derivados de las cláusulas contractuales..

#### QUINTA: DE LA MORA AUTOMÁTICA

Las partes acuerdan que, en caso no cumpla con pagar sus cuotas periódicas en las fechas previstas, el CLIENTE incurrirá en mora automática, de conformidad con lo previsto por el inciso 1 del artículo 1333° del Código Civil, sin necesidad de requerimiento o intimación alguna por parte del BANCO.

Desde el primer día de mora hasta la fecha de pago total efectivo de la obligación de pago incumplida, se devengarán –adicionalmente a los intereses compensatorios- los intereses moratorios a la tasa efectiva anual señalada en el Anexo o, si fuere el caso, la penalidad por pago atrasado también indicada en el Anexo, más los tributos, comisiones y gastos que pudieren corresponder y que se encuentran indicados en la Hoja Resumen.

#### SEXTA: DE LA HIPOTECA

El CLIENTE constituye a favor del BANCO primera y preferencial hipoteca sobre el Inmueble (la “Hipoteca”), con arreglo a los términos y condiciones contenidos en el Contrato, hasta por el monto que se señala en el Anexo, con el objeto de garantizar:

1. El pago del Préstamo y sus respectivas ampliaciones y modificaciones, incluyendo todas las deudas y obligaciones adicionales y accesorias que se generen como consecuencia de él, sus novaciones y las refinanciaciones que el BANCO pueda conceder.
2. Los intereses compensatorios y moratorios o penalidad por pago atrasado, según corresponda, comisiones, tributos, gastos, costos del juicio y demás cargos que fueren aplicables, derivados del Préstamo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1107° del Código Civil.
3. Los saldos deudores en cuenta corriente que eventualmente puedan generarse como consecuencia de los cargos que en ella pueda realizar el BANCO de las cuotas impagas y de otras obligaciones accesorias relacionadas con el Préstamo, incluyendo los intereses compensatorios y moratorios o penalidad por pago atrasado, según corresponda, comisiones, tributos y gastos que se deriven de las obligaciones del CLIENTE frente al BANCO.
4. Las obligaciones presentes y que en el futuro eventualmente asuma el CLIENTE frente al BANCO, tales como sobregiros en cuenta corriente, obligaciones derivadas de tarjetas de crédito, descuento de títulos valores, advance account, cartas de crédito o cartas fianza, operaciones de factoring, arrendamiento financiero (leasing), retroarrendamiento financiero (leaseback), entre otros.
5. Las obligaciones presentes o que eventualmente en el futuro pudiese contraer el CLIENTE a favor del BANCO como fiador o avalista de terceros deudores del BANCO, incluyendo aquellas obligaciones asumidas originalmente por el CLIENTE a favor de terceros y que hayan sido transferidas, cedidas o endosadas al BANCO.

Los datos del Inmueble y su valor comercial según tasación por perito inscrito en el Registro de Peritos Valuadores (“REPEV”) de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, para fines de ejecución, que serán utilizados para fines de ejecución de la Hipoteca, se encuentran establecidos en el Anexo.

La Hipoteca está sujeta a la condición de que el Inmueble se encuentre independizado en el Registro de Predios.

#### SÉPTIMA: DECLARACIONES DEL CLIENTE

El CLIENTE declara al BANCO:

7.1 Que mientras se encuentre pendiente cualquier obligación garantizada por la Hipoteca mantendrá el uso y posesión directa del Inmueble, obligándose a no cederlo a terceros, total ni parcialmente, bajo ningún título, salvo que medie autorización escrita previa del BANCO, por cuanto las partes reconocen y declaran que dichos actos de cesión parcial o total del Inmueble suponen un perjuicio de los derechos del BANCO en su condición de acreedor hipotecario.

7.2 Que la Hipoteca se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer al Inmueble y comprende todas las construcciones o edificaciones que existan o pudieren existir sobre el mismo, y, en su caso, el suelo, subsuelo y sobresuelo, comprendiendo además sus partes integrantes, accesorios, instalaciones, aires, vuelos, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y, en general, todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda o se incorpore al Inmueble, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el artículo 1101° del Código Civil, incluyendo las indemnizaciones a las que se refieren los artículos 173° y 174° de la Ley 26702 (Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, la “Ley General”).

7.3 Que la Hipoteca comprende los frutos civiles y rentas que el Inmueble pudiera producir, los mismos que podrán ser recaudados directamente por el BANCO para aplicarlos al pago de lo que se le adeudase.

7.4 Que sobre el Inmueble no existe carga ni gravamen de ninguna especie ni medida judicial o extrajudicial alguna que limite su derecho de libre disposición, o que implique riesgo de pérdida de la preferencia del derecho que como acreedor hipotecario corresponde al BANCO, quedando el CLIENTE obligado en todo caso al saneamiento de ley en caso de evicción, salvo que el Inmueble corresponda a un proyecto inmobiliario financiado por el BANCO u otra entidad del sistema financiero, en cuyo caso el gravamen deberá ser levantado dentro del plazo que el BANCO o la otra entidad del sistema financiero –según corresponda- haya pactado con el CLIENTE.

7.5 Que se obliga a recabar el consentimiento previo y por escrito del BANCO para celebrar cualquier acto o contrato sobre el Inmueble, sea que se trate de actos o contratos onerosos o gratuitos, o que impliquen modificaciones, remodelaciones u otras alteraciones al Inmueble, por cuanto las partes reconocen y declaran que dichos actos suponen un perjuicio de los derechos del BANCO en su condición de acreedor hipotecario.

7.6 Que se obliga a suscribir dentro de un plazo máximo de siete (7) días hábiles contados desde el día siguiente de la fecha de firma del Contrato, la escritura pública que se origine de la formalización del mismo, así como los documentos, minutas o escrituras públicas que sean necesarios para lograr la inscripción de la Hipoteca en el Registro de Predios. De lo contrario, el BANCO quedará facultado para –de conformidad con lo previsto en el artículo 1430 del Código Civil- resolver el Contrato, siendo para ello suficiente que informe al CLIENTE, mediante carta notarial dirigida al domicilio del mismo señalado en el Anexo, de su decisión de valerse de esta cláusula resolutoria.

7.7 Que, en caso de que la finalidad del Préstamo sea la construcción o ampliación/remodelación del Inmueble, el importe total desembolsado del Préstamo será utilizado exclusivamente para la construcción y/o ampliación/remodelación del Inmueble, conforme al Presupuesto de Obra oportunamente entregado por el CLIENTE al BANCO. En tal sentido, el BANCO podrá validar el uso de los fondos comparando (i) la primera tasación del Inmueble efectuada por el perito inscrito en la REPEV que haya sido designado por el BANCO para tal fin, con (ii) la tasación del Inmueble que efectúe el perito inscrito en la REPEV que haya sido designado por el BANCO para tal fin, en la fecha de

culminación de la obra que conste en el Presupuesto de Obra antes mencionado. Si como resultado de dicha comparación el BANCO observase que el CLIENTE no cumplió con utilizar los fondos desembolsados del Préstamo de acuerdo con lo señalado en el citado Presupuesto de Obra, el Préstamo inicialmente otorgado como crédito hipotecario para vivienda será reclasificado como crédito de consumo (conforme a las normas emitidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP) y, como consecuencia de ello, la tasa de interés compensatorio aplicable al Préstamo será incrementada en 5%. La nueva tasa será aplicable al Préstamo a partir de la siguiente cuota que le corresponda pagar al CLIENTE.

7.8 Que, asumirá el costo de todas las tasaciones periódicas del Inmueble que el BANCO pueda disponer mientras se encuentre pendiente cualquier obligación garantizada por la Hipoteca, y que facilitará el libre acceso al Inmueble de los tasadores que designe el BANCO.

7.9 Que, reconoce que el BANCO no es responsable por la idoneidad, calidad, plazo de entrega ni titulación del Inmueble.

#### OCTAVA: DE LOS SEGUROS

El CLIENTE se obliga a contratar y mantener vigente, a satisfacción del BANCO, los seguros a que se refieren los numerales 8.1 y 8.2 de esta cláusula, los mismos que podrán ser el seguro contra todo riesgo y el seguro de desgravamen ofrecidos por el BANCO u otros que el CLIENTE contrate con terceros, siempre y cuando cumpla –a satisfacción del BANCO- con las condiciones previamente informadas por este a través de su página web ([www.viabcp.com](http://www.viabcp.com)). Los seguros deberán ser contratados con una compañía de seguros de calificación no inferior a "B"...

Si el CLIENTE acreditase ante el BANCO haber contratado por su cuenta un seguro que brinde cobertura similar o mayor al seguro ofrecido por este, y por plazo igual o mayor, el CLIENTE no estará obligado a tomar el seguro ofrecido por el BANCO, pero deberá endosar a favor del BANCO el seguro que haya contratado por su cuenta, de conformidad con las condiciones que el BANCO establezca, comprometiéndose al pago puntual de las primas que genera esta póliza. En este caso, será de aplicación la Comisión por Evaluación de Póliza de Seguro Endosada indicada en la Hoja Resumen. Si el CLIENTE no cumpliera con renovar, mantener vigente y endosado a favor del BANCO el seguro a que se refiere este párrafo, el BANCO queda autorizado a contratarlo por cuenta del CLIENTE.

Sin perjuicio de la obligación que asume el CLIENTE, ante su incumplimiento, el BANCO podrá contratar, renovar y/o mantener vigente la respectiva póliza de seguro y, en tal caso, el CLIENTE deberá reembolsarle de inmediato los pagos realizados; o, en caso de que el BANCO aceptara financiarla, el CLIENTE autoriza al BANCO -con su firma puesta en el Contrato- a incluir dentro de las cuotas del Préstamo el monto correspondiente a los pagos realizados por dicho concepto, siempre que el Contrato esté vigente y el CLIENTE no se encuentre en mora en el pago del Préstamo. En el supuesto de incumplimiento del CLIENTE a que se refiere este párrafo, la falta de contratación o renovación de la póliza de seguro por parte del BANCO no genera para éste responsabilidad alguna, aun cuando el BANCO haya renovado previamente la póliza.

Las condiciones de ambas pólizas de seguro, cuyo único beneficiario será el BANCO, con el detalle de los riesgos y causales de exclusión, constan en la Póliza de Seguro que el CLIENTE declara conocer y aceptar y cuya copia recibe a la firma del Contrato.

El CLIENTE declara conocer y aceptar las condiciones de ambas pólizas de seguro, con el detalle de las sumas aseguradas, los riesgos no cubiertos o excluidos y que imponen el pago por cuenta del CLIENTE de una franquicia deducible en el evento de siniestro, por lo que en caso de ocurrir un siniestro no amparado por las pólizas contratadas o de limitaciones o exclusiones impuestas por la compañía de seguros, el BANCO no asume ninguna responsabilidad.

Todo riesgo no cubierto, cualquiera que fuere quien contrató el seguro, así como todo incumplimiento o negativa de pago o cobertura parcial por parte de la compañía de seguros, será asumido por el CLIENTE o por la masa o herederos del CLIENTE, según corresponda.

Si los seguros tomados por el BANCO fueren modificados o suprimidos, el BANCO lo informará al CLIENTE a través de los medios de comunicación directos establecidos en la cláusula décima quinta del Contrato tan pronto como tenga conocimiento de ello, con la finalidad de que el CLIENTE tome debida nota de tales modificaciones o supresiones y de sus consecuencias. Si las variaciones consistieran en nuevos requerimientos a ser cumplidos por el CLIENTE, nuevos riesgos excluidos u otros aspectos similares, el CLIENTE se obliga a satisfacerlos, en cuyo defecto quedará desprotegido del seguro correspondiente.

#### 8.1. Del seguro contra todo riesgo

La póliza deberá estar vigente mientras se encuentre pendiente cualquier obligación garantizada por la Hipoteca y cubrir los riesgos que corra el Inmueble, incluyendo cuando menos incendio, terremoto, inundación, rayo, explosión, huelga, conmoción civil, vandalismo y terrorismo. Salvo que el BANCO acepte un monto distinto, el seguro deberá ser contratado por una cantidad igual al valor actualizado del Inmueble, que en el caso de departamentos será el valor comercial del Inmueble, mientras que en el caso de casas será el valor de reconstrucción del Inmueble.

#### 8.2 Del seguro de desgravamen

El seguro deberá ser contratado por una cantidad no menor al saldo contable deudor del Préstamo y las demás obligaciones garantizadas con la Hipoteca, salvo que el BANCO acepte un monto distinto, y deberá mantenerse vigente mientras se encuentre pendiente cualquier obligación derivada del Préstamo.

Asimismo, a satisfacción del BANCO, el seguro de desgravamen deberá cubrir al CLIENTE y a su cónyuge o conviviente, de ser el caso.

En caso de fallecimiento o Invalidez Total y Permanente por Accidente o Enfermedad (según este término se encuentra definido en la Póliza respectiva) del CLIENTE o de las



personas aseguradas, el BANCO cobrará directamente la indemnización que deba pagar la compañía de seguros para que pueda aplicarlo hasta donde alcance a la amortización o cancelación de lo adeudado.

De haber optado por el seguro ofrecido por el BANCO, el CLIENTE suscribe una Declaración de Salud o, si el Préstamo fuese por un monto menor a US\$150 000,00 (ciento cincuenta mil y 00/100 dólares de los Estados Unidos de América) o su equivalente en Nuevos Soles de acuerdo al tipo de cambio definido por el BANCO, una Solicitud de Seguro de Desgravamen, bajo juramento de que (i) la información contenida en el documento suscrito es veraz, completa y exacta; (ii) cumple con las condiciones de la póliza y los requisitos exigidos por ella; y (iii) a la firma de la escritura pública que el Contrato origine, estará también comprendido dentro de las condiciones y requisitos de la póliza, por lo que el Préstamo quedará cubierto por el seguro de desgravamen a que se refiere esta cláusula. El CLIENTE formula esta declaración conociendo que, de no ser correcta o de no cumplir las condiciones y requisitos establecidos en la póliza, se perderá el derecho a la indemnización que deba pagar la compañía de seguros por el Préstamo, con los efectos consiguientes para el CLIENTE y sus herederos, quienes –conforme a la legislación vigente- asumirán el pago de lo adeudado al BANCO hasta el límite de la masa hereditaria.

El CLIENTE declara que conoce y acepta que la compañía de seguros solamente pagará el capital, los intereses, las comisiones, los gastos y las penalidades, si fuere el caso, adeudados por el CLIENTE al día de su fallecimiento, siendo de cargo de la masa o de sus herederos los intereses, comisiones, capital y gastos del Préstamo en mora y que no se hayan cancelado hasta dicha fecha, con el límite de la masa hereditaria según establezca la legislación vigente.

El CLIENTE señala que las únicas personas que quedan aseguradas por el seguro de desgravamen a que se refiere este numeral 8.2 son aquellas cuyos nombres, número de documento oficial de identidad y porcentaje asegurado se indican en el Anexo.

#### NOVENA: DE LAS CAUSALES DE ACELERACIÓN DE PLAZOS Y DEL TÉRMINO DEL CONTRATO

El BANCO podrá, sin asumir por ello ninguna responsabilidad, dar por vencidos todos los plazos estipulados en el Contrato, estando facultado a exigir el pago inmediato del íntegro de las cuotas y demás obligaciones pendientes de pago y proceder a la ejecución de la Hipoteca, de verificarse cualquiera de los siguientes hechos:

9.1. Si cualquiera de las declaraciones del CLIENTE contempladas en los numerales 7.2, 7.3 y 7.4 del Contrato resultaren falsas o incompletas;

9.2. Si el CLIENTE incumpliera alguna de las obligaciones asumidas en los numerales 7.1, 7.5, 7.6, 7.7 y 7.8 del Contrato;

9.3. Si cualquiera de los documentos presentados por el CLIENTE al BANCO para la obtención del Préstamo resultara falso;

9.4. Si, por causas imputables al CLIENTE, a los cuarenta y cinco (45) días calendario de otorgada la escritura pública a que dé lugar el Contrato o de haberse inscrito la independización del Inmueble en el Registro de Predios, según corresponda, no se hubiere formalizado la inscripción registral de la Hipoteca;

9.5. Si, cualquiera que fuere la causa, la Hipoteca no llegara a ser constituida.

9.6. Si el CLIENTE dejara de pagar, total o parcialmente, dos o más cuotas del Préstamo según el cronograma de pagos acordado, sea en forma alternada o consecutiva, o si incumpliese cualquiera de sus obligaciones con el BANCO, en especial las de pago, provenientes del Contrato o de otros contratos;

9.7. Si el valor del Inmueble, según tasación que el BANCO -por cuenta y costo del CLIENTE- mande practicar, disminuyera por cualquier causa atribuible al CLIENTE a un monto inferior en más del 10% del valor de sus obligaciones pendientes de pago, salvo que mejore o amplíe la Hipoteca a entera satisfacción del BANCO o que reduzca su obligación u obligaciones en la proporción y dentro del plazo que el BANCO le señale;

9.8. Si a la fecha de la celebración del Contrato resultara que la información contenida en la Declaración de Salud o Solicitud de Seguro de Desgravamen, según corresponda, no fuese cierta o exacta y ello determinase que no pueda cobrarse la indemnización o se deje sin efecto en cualquier momento el seguro de desgravamen;

9.9. Si el Inmueble resultara afectado con otras cargas o gravámenes a favor de terceros, con perjuicio de los derechos que al BANCO corresponden como acreedor hipotecario, conforme a lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 175° de la Ley General.

9.10. Si el Inmueble fuese sacado a remate o transferido dentro de algún proceso judicial, arbitral o concursal iniciado por terceros o por el CLIENTE.

9.11. Si por cualquier título el CLIENTE cediese la posesión del Inmueble sin la previa autorización expresa del BANCO.

9.12. Si el CLIENTE fuese declarado insolvente o en quiebra.

Para ejercer su derecho de dar por vencidos todos los plazos estipulados en el Contrato, el BANCO deberá enviar una comunicación por escrito al CLIENTE informándole de su decisión y exigiéndole el pago inmediato del íntegro de las cuotas y demás obligaciones pendientes de pago, vencidas y por vencer, más los intereses compensatorios y moratorios o penalidades –si fuere el caso-, comisiones y gastos que se hubieren devengado, suma total liquidada que el CLIENTE se obliga a pagar inmediatamente, ejecutándose en caso contrario las garantías que correspondan y, en especial, la Hipoteca, en la forma prevista por el Código Procesal Civil o de haberse emitido el Título de Crédito Hipotecario Negociable (“TCHN”), conforme a la cláusula duodécima, mediante su venta directa, conforme a la Ley N.º 27287 (Ley de Títulos Valores)..

De verificarse cualquiera de los hechos enumerados anteriormente y de conformidad con el artículo 1430° del Código Civil, el BANCO podrá optar también por resolver el Contrato de pleno derecho, siendo suficiente para ello que notifique al CLIENTE de su decisión por escrito, sin ninguna otra formalidad adicional. Se deja expresa constancia de que la resolución del Contrato por incumplimiento de las obligaciones que el CLIENTE asume no conlleva la extinción de la Hipoteca ni de ninguna otra garantía que respalde las obligaciones del CLIENTE frente al BANCO. En todo caso de resolución o de terminación del Contrato, la Hipoteca y las demás garantías se mantendrán plenamente vigentes hasta que el CLIENTE cumpla con pagar todas y cada una de las obligaciones garantizadas, pudiendo ser ejecutada por el BANCO en la forma prevista por el Código Procesal Civil o, de haberse emitido el ("TCHN"), conforme a la cláusula duodécima, mediante su venta directa, conforme a la Ley de Títulos Valores.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, ante cualquier incumplimiento de pago por parte del CLIENTE y en uso de la facultad reconocida por el numeral 11 del artículo 132° de la Ley General, el BANCO podrá, en cualquier momento, aplicar al pago de lo adeudado por principal, intereses, comisiones, gastos, tributos y cualquier otro concepto aplicable que se encuentre vencido y sea exigible, cualquier fondo del CLIENTE existente en cuentas de cualquier naturaleza (inclusive aquella en la que recibe el pago de sus haberes), que en moneda nacional o extranjera mantenga en el BANCO, o cualquier otra cuenta, fondo, depósito, valor o bien que tenga en su poder y esté destinado a ser acreditado, abonado o entregado al CLIENTE. El BANCO no asumirá responsabilidad por la diferencia de cambio que resulte de la adquisición de la moneda de pago destinada a la amortización o cancelación de las obligaciones vencidas y exigibles que mantenga el CLIENTE frente al BANCO, cualquiera que sea la oportunidad en que se efectúe la operación de cambio. El cargo o retención a que se refiere este párrafo será informado al CLIENTE a través del estado de cuenta correspondiente a la cuenta afectada y en el Estado de Cuenta del Préstamo.

El CLIENTE, por su parte, podrá resolver el Contrato cuando así lo decida, mediante aviso expreso cursado al BANCO, con la misma formalidad utilizada para su celebración, previo pago del importe total de las obligaciones adeudadas al BANCO conforme al Contrato, según liquidación que realice el BANCO, la misma que tendrá mérito ejecutivo conforme a las disposiciones legales correspondientes.

#### **DÉCIMA: VALORIZACIÓN PARA EFECTOS DE EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA**

Para el caso de ejecución de la Hipoteca, ambas partes han convenido en valorizar el Inmueble en la suma señalada en el Anexo, acordándose que no será necesaria la actualización de este valor aprobado de común acuerdo ni una nueva tasación del Inmueble para los fines de su ejecución, salvo que el BANCO 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 y de haberse emitido el TCHN conforme a la cláusula duodécima, la base mínima para su venta directa no debe ser inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de la valorización señalada en el TCHN, conforme a lo estipulado en la Ley de Títulos Valores y en la Resolución SBS N.º 685-2007 (Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable).

## UNDÉCIMA: DE LA CESIÓN DE DERECHOS DEL BANCO

El BANCO podrá ceder sus derechos o su posición contractual en el Contrato, a cualquier tercero y mediante cualquier forma permitida por la legislación vigente, prestando el CLIENTE, en este acto, su consentimiento anticipado a la referida cesión, incluyendo las correspondientes a las garantías que pudiere haber constituido a favor del BANCO en respaldo de sus obligaciones. La cesión producirá efectos frente al CLIENTE desde que le sea notificada fehacientemente.

De haberse emitido el TCHN conforme a la cláusula duodécima, bastará su endoso sin responsabilidad para el BANCO.

## DUODÉCIMA: DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE

El CLIENTE autoriza al BANCO en forma irrevocable, conforme al artículo 245.4 de la Ley de Títulos Valores, a emitir en representación de la Hipoteca y a la orden del BANCO, un Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN), comunicando de ello al Registro de Predios correspondiente para su respectiva inscripción.

Asimismo, el CLIENTE faculta al BANCO a integrar el TCHN emitido con el saldo pendiente de pago del Préstamo y demás obligaciones respaldadas por la Hipoteca, autorizando al BANCO a consolidar en un solo monto y única moneda las obligaciones garantizadas por la Hipoteca, para lo cual el BANCO podrá realizar las conversiones que determine al tipo de cambio venta o compra, según corresponda, que se encuentre vigente en el BANCO a la fecha de emisión del TCHN.

Las partes acuerdan que en caso de que las obligaciones garantizadas por la Hipoteca tengan tasas o penalidades distintas, el BANCO queda facultado a determinar como tasa única de interés compensatorio, como tasa única de interés moratorio o como tasa única de penalidad, las tasas de interés compensatorio, moratorio o penalidad, respectivamente, pactadas en el Contrato, las mismas que registrarán desde la emisión del TCHN.

La fecha de pago de las obligaciones representadas en el TCHN podrá ser una fija o a la vista, según determine el BANCO y se señale en el título emitido.

En caso el CLIENTE incumpla con el pago de cualquiera de sus obligaciones representadas en el TCHN, las partes acuerdan designar a LA FIDUCIARIA S.A., con Registro Único de Contribuyente N.º 20501842771, para que proceda con la venta directa del Inmueble una vez protestado el TCHN. Sin perjuicio de ello, el CLIENTE autoriza al BANCO a designar a cualquier otra empresa del sistema financiero que se encuentre autorizada a realizar dicha ejecución, quien podrá enajenar el Inmueble, conforme a las normas de la Ley de Títulos Valores y del Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable. Para tal ejecución, el BANCO puede disponer la actualización del valor del Inmueble mediante perito autorizado e inscrito en la REPEV. En todo lo demás serán aplicables las normas de la Ley de Títulos Valores y del Reglamento de Título de Crédito Hipotecario Negociable.

## DÉCIMA TERCERA: DE LOS TRIBUTOS Y GASTOS

Cualquier derecho, impuesto, tasa o contribución que pueda derivarse del Contrato o de las demás obligaciones asumidas como consecuencia del Contrato, será de cargo exclusivo o trasladado al CLIENTE, lo que se adicionará en su caso al importe de las cuotas del Préstamo.

Igualmente, serán de cargo y cuenta exclusiva del CLIENTE los gastos derivados de la formalización e inscripción de este documento en el Registro de Predios y los de su levantamiento llegado el caso, incluyendo un testimonio para el BANCO y una copia simple para el CLIENTE.

El CLIENTE se obliga, además, a pagar o reembolsar al BANCO los gastos, comisiones, seguros y tributos a que hubiere lugar durante la vigencia del Contrato.

#### DÉCIMA CUARTA: INTERVENCIÓN DEL CÓNYUGE (O CONVIVIENTE)

Con su firma puesta al final de este documento, el cónyuge (o conviviente) del CLIENTE deja expresa constancia de su plena aceptación de todos los términos del Contrato, que involucra a la sociedad conyugal (o unión de hecho), y de su voluntad de asumir responsabilidad solidaria con el CLIENTE.

#### DÉCIMA QUINTA: MODIFICACIONES DEL CONTRATO

El CLIENTE autoriza que, salvo las tasas de interés indicadas en el Anexo, las condiciones, las comisiones y los gastos indicados en la Hoja Resumen, podrán ser modificados unilateralmente por el BANCO, de acuerdo con lo dispuesto por la normativa vigente, debiendo comunicar ello al CLIENTE con una anticipación de cuarenta y cinco (45) días calendario o cualquier otro plazo que las disposiciones legales establezcan.

Entre otros supuestos y sin que se pueda considerar esta lista como limitativa, las modificaciones a que se refiere el párrafo anterior podrán ser efectuadas por el BANCO –a su solo criterio- como consecuencia de (i) cambios en las condiciones de la economía nacional o internacional; (ii) cambios en el funcionamiento o tendencias de los mercados o la competencia; (iii) cambios en las políticas de gobierno o de Estado que afecten las condiciones del mercado; (iv) impacto de alguna disposición legal sobre costos, características, definición o condiciones de los productos y servicios bancarios; (v) modificación de las características, definición, rentabilidad o condiciones de los productos por el BANCO; (vi) inflación o deflación; devaluación o revaluación de la moneda; (vii) campañas promocionales; (viii) evaluación crediticia del CLIENTE o de su empleador, de ser el caso; (ix) encarecimiento de los servicios prestados por terceros cuyos costos son trasladados al CLIENTE o de los costos de prestación de los productos y servicios ofrecidos por el BANCO; (x) crisis financiera; o (xi) hechos ajenos a la voluntad de las partes; conmoción social; desastres naturales; terrorismo; guerra; caso fortuito o fuerza mayor.

De no estar conforme con tales modificaciones, el CLIENTE podrá resolver el Contrato, debiendo para ello: (i) manifestar su disconformidad por escrito, (ii) resolver expresamente el Contrato, y (iii) proceder al pago de todo saldo deudor u obligación que mantuviera

pendiente frente al BANCO, para lo cual contará con un plazo que no debe ser menor a 45 días, de acuerdo a en la legislación vigente. Si las modificaciones estuvieren asociadas a la incorporación de servicios que no se encuentren directamente relacionados al Préstamo y que, por ende, no constituyan una condición para contratar, la negativa del CLIENTE no implicará una resolución del Contrato. El silencio del CLIENTE constituye aceptación expresa de las modificaciones informadas por el BANCO.

Sin perjuicio a lo indicado anteriormente y conforme al artículo 32 del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado, solo podrá procederse a modificar la tasa de interés pactada en este Contrato en los siguientes casos: (i) por la novación de la obligación, conforme a lo dispuesto en el Código Civil; o, (ii) cuando exista efectiva negociación, en cada oportunidad en la que se pretenda efectuar dicha modificación.

El BANCO pondrá a disposición del CLIENTE la versión vigente del Contrato y las tarifas aplicables en todas sus oficinas, canales de atención al cliente y su página web ([www.viabcp.com](http://www.viabcp.com)). El CLIENTE reconoce que los cambios que se introduzcan al Contrato por el BANCO le serán oponibles una vez que le hayan sido comunicados de conformidad con lo señalado a continuación.

Para comunicar las modificaciones referidas (i) a las tasas de interés, penalidades, comisiones, gastos y cronograma de pagos que generen mayores costos al CLIENTE; (ii) a la resolución del Contrato por razón distinta al incumplimiento; (iii) a la limitación o exoneración de responsabilidad del BANCO; y/o (iv) a la incorporación de servicios que no se encuentren directamente relacionados con el Préstamo, el BANCO usará medios de comunicación directa, tales como (a) mensajes en los estados de cuenta; (b) comunicaciones al domicilio del CLIENTE; (c) correos electrónicos; (d) llamadas telefónicas; o (e) mensajes de texto (SMS).

Para comunicar modificaciones distintas a las señaladas en el párrafo anterior, campañas comerciales y cualquier otra información relacionada con las operaciones que el CLIENTE tenga con el BANCO, así como modificaciones que sean beneficiosas para el CLIENTE, el BANCO podrá utilizar medios de comunicación tales como avisos en (i) cualquiera de sus oficinas, (ii) su página web, (iii) mensajes a través de Banca por Internet; (iv) notas de cargo, de abono o vouchers de operaciones, en tanto el CLIENTE realice operaciones y el BANCO le envíe o entregue dichas comunicaciones; (v) sus cajeros automáticos, (vi) las redes sociales, o (vii) cualquier diario, periódico o revista de circulación nacional.

#### DÉCIMA SEXTA: OTROS SUPUESTOS DE MODIFICACIÓN O RESOLUCIÓN DEL CONTRATO

El BANCO podrá elegir modificar el Contrato en aspectos distintos a las comisiones o gastos, con excepción a la tasa de interés que deberá seguirse el procedimiento detallado en la cláusula anterior, e incluso resolverlo, sin el aviso previo a que se refiere la cláusula décima quinta anterior, como consecuencia de la aplicación de las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, tales como las referidas a la administración del riesgo de sobreendeudamiento de deudores minoristas, por

consideraciones del perfil del CLIENTE vinculadas al sistema de prevención del lavado de activos o del financiamiento del terrorismo o por falta de transparencia del CLIENTE.

Para efectos de lo señalado en el párrafo anterior, se considerará que hay falta de transparencia del CLIENTE cuando, en la evaluación realizada a la información señalada o presentada por éste antes de la contratación o durante la relación contractual con el BANCO, se desprende que dicha información es inexacta, incompleta, falsa o inconsistente con la información previamente declarada o entregada por el CLIENTE al BANCO y ello pueda repercutir negativamente en el riesgo de reputación o legal del BANCO.

Si el BANCO decidiese resolver el Contrato o modificar las condiciones contractuales por las causales indicadas en esta cláusula, remitirá una comunicación al CLIENTE, dentro de los siete (7) días posteriores a dicha modificación o resolución, en la que señalará que la resolución o modificación del Contrato se realiza sobre la base de lo dispuesto en el artículo 85° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, en aquellos casos en los que ésta se produzca como consecuencia de la detección de indicios de actividades que atentan contra el sistema de prevención del lavado de activos del BANCO o por la falta de transparencia a que se refiere el párrafo anterior.

#### DÉCIMA SÉPTIMA: DE LA LEY Y JURISDICCIÓN APLICABLES

El Contrato se rige por la ley peruana.

Las partes se someten en forma expresa a la jurisdicción y competencia de los jueces y tribunales indicados en el Anexo, para cuyo efecto señalan como sus domicilios los indicados en el Anexo, adonde se les harán llegar todas las comunicaciones o notificaciones judiciales o extrajudiciales a que pueda dar origen el Contrato, salvo que por carta notarial dirigida al BANCO –con una anticipación no menor de treinta (30) días hábiles a la fecha efectiva de dicho cambio- lo varíen, pero siempre dentro de la misma ciudad.

Agregue usted, señor Notario, la introducción y conclusión de ley, deje constancia del desembolso del Préstamo conforme se indica, haga los insertos que corresponda y pase los partes correspondientes al Registro de Predios que corresponda para la inscripción de la Hipoteca.