

**CONTRATO DE PRESTAMO - NUEVO PRESTAMO MIVIVIENDA****SEÑOR NOTARIO:**

Sírvase Usted extender en su Registro de Escrituras públicas una de **PRESTAMO DINERARIO CON GARANTIA HIPOTECARIA "NUEVO CREDITO MIVIVIENDA"** que celebran, de una parte, el BANCO CONTINENTAL con RUC N° 20100130204, con domicilio en Av. República de Panamá 3055, San Isidro, Lima, debidamente representado por sus apoderados señores \_\_\_\_\_ según poderes inscritos en \_\_\_\_\_ respectivamente, al que en adelante se denominará el "**BANCO**"; y, de la otra parte \_\_\_\_\_ con Libretas Electorales/ DNI N° \_\_\_\_\_ y N° \_\_\_\_\_, domiciliados en \_\_\_\_\_ a quienes en adelante conjunta e indistintamente se les denominará el "**PRESTATARIO**"; en los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERA: OBJETO DEL CONTRATO**

El Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda -NUEVO CREDITO MIVIVIENDA-, el cual es canalizado a través de las empresas del sistema financiero, tiene como objeto facilitar la construcción y adquisición de viviendas, especialmente las de interés social.

Mediante el presente contrato y de acuerdo a la disponibilidad de recursos, el **BANCO** otorga a solicitud del **PRESTATARIO** un préstamo dinerario con la finalidad exclusiva de financiar la (construcción/adquisición/ampliación/remodelación) del inmueble que se describe en la Cláusula Novena el mismo que será utilizado y destinado por el **PRESTATARIO** como casa-habitación; y que será hipotecado a favor del **BANCO**. El préstamo que se otorga será desembolsado a la firma de la escritura pública que esta minuta origine, luego de haberse bloqueado registralmente la partida del inmueble.

**SEGUNDA: IMPORTE DEL MUTUO**

El importe del préstamo que concede El **BANCO** a El **PRESTATARIO** y a que se hace referencia en la Cláusula Primera, es de \_\_\_\_\_ que EL **PRESTATARIO** declara haber recibido a su entera y completa satisfacción. El indicado importe ha sido solicitado por EL **PRESTATARIO** para ser empleado en la adquisición de un inmueble dentro del programa de promoción de la vivienda NUEVO CREDITO MI VIVIENDA.

**TERCERA: PLAZO Y FORMA DE PAGO**

El plazo del préstamo será de (\_\_\_\_\_) meses, contados a partir del desembolso que se pagará en ..... (....) cuotas mensuales computadas a partir de.....,(indicar meses del periodo de gracia a partir del desembolso, máximo 06 meses. Si no hay periodo de gracia consignar la palabra desembolso) correspondientes al tramo no concesional y en \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_) cuotas correspondientes al tramo concesional en las que se ha incluido capital, intereses, comisiones y gastos que debe pagar EL **PRESTATARIO** detallados en el Cronograma de Pagos y Hoja de Resumen Informativa (Anexo N° 1) que debidamente suscritos por el **PRESTATARIO**, se adjuntaran como Anexos de la Escritura Pública que genere la presente minuta. En caso de haberse pactado periodo de gracia, los intereses correspondientes a dicho periodo serán capitalizados diariamente.

El **PRESTATARIO** asume la obligación de pagar íntegramente las cuotas del préstamo en las fechas de sus vencimientos incluyendo los conceptos detallados en la Hoja Resumen Informativa (Anexo 1), en la misma moneda convenida. El pago del préstamo se efectuará indistintamente a través de su cuenta corriente o de su cuenta de ahorros, o de su cuenta de depósito en las que el **BANCO** queda facultado a debitar el importe de las cuotas, o mediante cargos en una cuenta corriente especial de registro que en todo caso y, de ser necesario, faculta al **BANCO** a abrir a su nombre o a través de ventanillas del **BANCO**. El **BANCO** podrá disponer otra forma de pago, informando al **PRESTATARIO** sobre la nueva modalidad a emplearse.

Para estos efectos, el **PRESTATARIO** mantendrá o entregará al **BANCO**, con anticipación suficiente a la fecha de vencimiento de cada una de las cuotas, los fondos suficientes para cubrir el importe total de cada una de las cuotas a las que se refiera la presente cláusula y autoriza al **BANCO**, en forma irrevocable a cargar en cualquiera de los depósitos y/o cuentas que mantenga en el **BANCO**, los importes correspondientes a las cuotas vencidas, sin necesidad de aviso previo ni confirmación posterior. Las citadas cuotas no podrán ser amortizadas ni renovadas debiendo ser canceladas íntegramente en las fechas de sus respectivos vencimientos durante el plazo de vigencia del mutuo.

Si en la citada cuenta o en cualquiera otra a nombre del **PRESTATARIO** no hubieren fondos disponibles para cargar el importe de por lo menos una a más cuotas que hubieren vencido, será de aplicación lo establecido en la Cláusula Décimo Séptima.

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 que mantenga el **PRESTATARIO** frente al **BANCO**, cualquiera que sea la oportunidad en que se efectúe la operación de cambio.

#### **CUARTA: FACULTAD DE CENTRALIZACIÓN Y COMPENSACION**

El **BANCO** podrá centralizar en las cuentas que tenga o pudiera tener el **PRESTATARIO** los saldos deudores o acreedores que presente sin necesidad de autorización previa ni conformidad posterior, sin que el **BANCO** sea responsable por la oportunidad en que haga uso de esta autorización y/o por el tipo de cambio empleado. El **BANCO** podrá compensar cualquier deuda u obligación a cargo del **PRESTATARIO** incluyendo el descuento o cobranza de instrumentos de contenido crediticio vencidos, en las que el **PRESTATARIO** participe y sin importar la forma mediante la cual el **BANCO** los haya adquirido. El **PRESTATARIO** declara que la facultad de compensación alcanza a las empresas subsidiarias y/o vinculadas al **BANCO**, sin ninguna limitación con respecto a los activos compensables.

El **PRESTATARIO** faculta irrevocablemente al **BANCO** y/o a cualquiera de sus empresas subsidiarias y vinculadas a realizar en su nombre y representación todas las operaciones y transacciones que resulten necesarias para los efectos de lo señalado en el párrafo anterior a fin de hacerse cobro de sus acreencias, liberando al **BANCO** de toda responsabilidad por la oportunidad en que realice la venta, por el precio que obtengan por los bienes vendidos, y/o por el tipo de cambio empleado.

#### **QUINTA: INTERESES, COMISIONES Y GASTOS**

El **PRESTATARIO** acepta que el crédito concedido devengará intereses compensatorios a la tasa de interés efectiva anual de \_\_\_\_\_ % .

Asimismo, el **PRESTATARIO** declara conocer y aceptar la aplicación de las comisiones y los gastos que se detallan en el Anexo N° 1, obligándose a pagar oportunamente tales conceptos.

Si el **PRESTATARIO** incumpliera con el pago oportuno de una a más de las cuotas previstas en el cronograma de pagos, se devengarán automáticamente sobre las cuotas vencidas, en forma adicional a los intereses compensatorios, los intereses moratorios a la tasa que figure en el Anexo N° 1 del presente contrato. La constitución en mora será automática.

En forma adicional al interés compensatorio y moratorio pactado, la mora en el pago de una cuota determinará la aplicación de una comisión sobre esta cuota y las que se venzan con posterioridad, que se calculará sobre el saldo exigible de todas las cuotas vencidas y no pagadas. EL **PRESTATARIO** declara conocer y aceptar la mencionada comisión que figura en el mencionado Anexo N° 1.

#### **SEXTA: MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES CONTRACTUALES**

El **BANCO** se reserva el derecho de modificar las tasas de interés, comisiones y gastos, las cuales entrarán en vigencia a los quince (15) días calendarios de comunicadas al **PRESTATARIO**.

De igual modo, el **BANCO** se reserva el derecho de modificar las condiciones contractuales previstas en éste documento distintas a tasas de interés, comisiones y/o gastos, cuando lo considere necesario. Las modificaciones entrarán en vigencia a los treinta (30) días calendario de comunicadas al **PRESTATARIO**.

Para tal efecto, las comunicaciones serán efectuadas bajo los medios de comunicación que el **BANCO** tenga a su disposición, dándose preferencia a mensajes a través de los estados de cuenta respectivos, salvo que por la naturaleza del contrato, el **BANCO** no emita estados de cuenta, en cuyo caso se otorgará preferencia a las comunicaciones enviadas al domicilio del **PRESTATARIO** y/o a su correo electrónico, a las publicaciones en cualquiera de las oficinas del **BANCO** y/o a través de su página Web, mensajes en notas de abono, vouchers u otro canal con el que cuente el **BANCO** a su elección. El **PRESTATARIO** declara y acepta que cualquiera de dichos mecanismos de información son suficientes y adecuados para tomar conocimiento, entre otros, de las modificaciones en las tasas de interés, comisiones, gastos y de las modificaciones contractuales.

### **SEPTIMA: PAGOS ANTICIPADOS**

El **PRESTATARIO** tiene derecho a efectuar pagos anticipados de las cuotas o saldos en forma total o parcial pudiendo reducir monto de cuota o plazo, con la consiguiente liquidación de intereses, siempre que a la fecha en que se solicite el pago anticipado, el **PRESTATARIO** no adeude al **BANCO** suma alguna por concepto de cuotas vencidas y cumpla con el pago de la comisión prevista en el Anexo 1.

De ser el caso se emitirá un nuevo cronograma de pagos.

La solicitud de pago anticipado total o parcial formulada por el **PRESTATARIO** deberá contar con la autorización de la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. - COFIDE debiendo presentar el **PRESTATARIO** dicha solicitud al **BANCO** durante la primera quincena del mes, para que ésta sea enviada a COFIDE para su respectiva autorización, y pueda el **BANCO** ejecutarla dentro de ese periodo.

Dicho pago anticipado, sea parcial o total será aplicado al Tramo Concesional y al Tramo No Concesional en la proporción establecida al momento del desembolso. En la misma proporción, el **PRESTATARIO** perderá el Premio del Buen Pagador.

Si la solicitud de pago anticipado total o parcial es presentada por el **PRESTATARIO** al **BANCO** después de la primera quincena del mes, dicha solicitud será enviada a COFIDE en la primera quincena del mes siguiente, siendo ejecutada por el **BANCO** dentro de este periodo, siempre y cuando haya sido autorizada por COFIDE.

### **OCTAVA: PREMIO DEL BUEN PAGADOR**

De conformidad con lo dispuesto por las normas que regulan el Programa NUEVO CREDITO MIVIVIENDA, que el **PRESTATARIO** declara conocer, el importe total del préstamo se divide en dos tramos: (i) el primero que tiene el carácter de no concesional, de periodicidad mensual y será equivalente a la parte del crédito concedido al **PRESTATARIO** resultante de restar a dicho importe el monto de S/. 12 500.00 (Doce Mil Quinientos 00/100 Nuevos Soles); y, (ii) el segundo con carácter de concesional, será equivalente a la suma de S/. 12 500.00 (Doce Mil Quinientos 00/100 Nuevos Soles) y tendrá periodicidad semestral.

El premio del "Buen Pagador", establecido en las normas pertinentes, servirá para pagar (en caso de acceder a él), el importe del principal e intereses de las cuotas correspondientes a determinado periodo, referidos al tramo concesional.

Para ser calificado como "Buen Pagador" por el **BANCO** por periodos semestrales, el **PRESTATARIO** deberá haber cumplido con el pago puntual de sus obligaciones derivadas del presente contrato, aceptando un atraso máximo de 30 días calendario. La calificación será efectuada de acuerdo a las normas que se tiene establecidas sobre la materia y que el **PRESTATARIO** declara conocer.

Para aquellos semestres en que el **PRESTATARIO** no acceda al premio de "Buen Pagador", la cuota correspondiente al tramo concesional, por este periodo, se prorrateará en el siguiente semestre, en armadas que se pagarán en la misma oportunidad de las cuotas mensuales correspondiente al tramo no concesional, incluyendo principal, intereses, comisiones y gastos.

**NOVENA: DE LA HIPOTECA**

En garantía del préstamo señalado en la Cláusula Tercera, el **PRESTATARIO** constituye a favor del **BANCO** Primera y Preferencial Hipoteca sobre el inmueble de su propiedad ubicado en \_\_\_\_\_, distrito de \_\_\_\_\_ Provincia de \_\_\_\_\_, departamento de \_\_\_\_\_ inscripción Registral: \_\_\_\_\_ Monto de la Hipoteca: Hasta US\$.....en adelante el **INMUEBLE**.

Las partes convienen que, en caso se trate de inmuebles en planos o en construcción que no se encuentren independizados, la garantía hipotecaria constituida por el **PRESTATARIO** sobre el **INMUEBLE** 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.

La hipoteca garantiza igualmente toda deuda u obligación del **PRESTATARIO** a favor del **BANCO** por intereses compensatorios y moratorios y las comisiones, gastos, seguros, costas judiciales, impuestos que fueran procedentes, y demás cargos aplicables, de conformidad con el artículo 1107° del Código Civil.

El plazo de la hipoteca es indefinido y se mantendrá vigente hasta que el **PRESTATARIO** cumpla con pagar a satisfacción del **BANCO**, la obligación que la presente hipoteca garantiza.

La presente hipoteca se hará efectiva en el momento en que el **PRESTATARIO** incurra en mora en el pago de la obligación garantizada o cuando el **BANCO** lo estime conveniente a sus intereses.

**DECIMA: DECLARACIONES ADICIONALES DEL PRESTATARIO**

El **PRESTATARIO** declara al **BANCO**:

**10.1** Que mantendrá el uso y posesión directa del **INMUEBLE** durante la vigencia del contrato, salvo que el **BANCO** lo autorice expresamente y por escrito a transferir la posesión del **INMUEBLE** a un tercero.

**10.2** Que la Primera y Preferencial Hipoteca que por este acto constituye el **PRESTATARIO** se extiende a todo lo que de hecho y por derecho corresponda a pueda pertenecer a el/los inmuebles hipotecado/s, comprendiendo todas las construcciones o edificaciones (existentes y futuras) incorporadas a el/los mismo/s, a bienes que pudieran edificarse sobre el/los inmueble/s y en su caso el suelo, subsuelo y sobresuelo, comprendiendo sus partes integrantes, accesorias, instalaciones y en general, todo cuanto de hecho y derecho le/s corresponda y/o se incorpore al mismo, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el Artículo 1101° del Código Civil, incluyendo las edificaciones que en el futuro se incorporen al/los inmuebles objeto de la presente hipoteca.

Igualmente comprende los frutos y rentas que pudiera producir, las mismas que podrán ser recaudadas directamente por el **BANCO**, para aplicarlos al pago de lo que se adeudase. Asimismo, la presente hipoteca se extiende a las indemnizaciones a las que se refieren los Artículos 173° y 174° de la Ley General.

**10.3** Que sobre el **INMUEBLE** no existe gravamen de ninguna especie ni medida judicial, ni extrajudicial alguna que limite su derecho de libre disposición, quedando obligado en toda caso, al saneamiento de ley en caso de evicción.

**10.4** Que cumple con todos y cada uno de los requisitos exigidos por las normas que regulan el Programa NUEVO CREDITO MIVIVIENDA.

**10.5** Que el **PRESTATARIO** y, en su caso, su cónyuge e hijos menores de edad, no son propietarios de otra vivienda en cualquier localidad del país.

**10.6** Que no ha sido beneficiario de algún crédito del FONAVI, en cualquiera de sus modalidades.

**10.7** Que el **PRESTATARIO** y/o su cónyuge o conviviente legalmente reconocido, no han adquirido vivienda con recursos del Fondo MIVIVIENDA programa Mi Hogar o Techo Propio aún cuando ya no sean propietarios de la misma.

**10.8** El **PRESTATARIO** declara que la vivienda materia de financiamiento será utilizada única y exclusivamente como casa habitación.

**10.9** El **PRESTATARIO** declara que domicilia y reside dentro del ámbito del territorio nacional o que en caso resida en el extranjero cumple con los requisitos establecidos en la presente cláusula y Reglamento del Crédito del NUEVO CREDITO MIVIVIENDA.

**10.10** En caso el **PRESTATARIO** mantenga un régimen de convivencia, el **PRESTATARIO** declara bajo juramento que convive con la persona que indica en el encabezado del presente contrato.

**10.11** El **PRESTATARIO** se obliga a permitir a el Fondo MIVIVIENDA, a COFIDE y al **BANCO** a examinar la vivienda materia del presente financiamiento,

**10.12** El **PRESTATARIO** se obliga a proporcionar toda la información que El Fondo MIVIVIENDA, COFIDE y el **BANCO** le soliciten con relación al financiamiento otorgado.

## **DECIMO PRIMERA: DE LOS SEGUROS**

### **11.1 Del seguro contra todo riesgo**

Durante la vigencia del préstamo, el **PRESTATARIO** se obliga a contratar y mantener vigente un seguro contra los riesgos que corra el inmueble, por lo menos contra incendio, terremoto, inundaciones, rayo, explosión, huelgas, conmociones civiles, vandalismo y terrorismo; otorgado por una Compañía de Seguros de calificación no inferior a "B" y 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, transferir al **BANCO** 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 al **BANCO**.

Sin perjuicio de lo antes señalado, EL **BANCO** está facultado para exigir que la cobertura del Seguro Contra Todo Riesgo se tome a Todo Riesgo de Incendio y Líneas Aliadas, incluyendo Terremoto y Terrorismo. Asimismo, salvo que EL **BANCO** disponga expresamente lo contrario, este seguro Contra Todo Riesgo será por una cantidad no menor al valor de reposición del inmueble.

A elección de EL **BANCO**, la indemnización correspondiente al seguro será aplicada a la amortización de lo que adeudase EL **PRESTATARIO** o a la reparación y/o refacción de EL **INMUEBLE** en caso EL **BANCO** a su criterio lo considere pertinente, de acuerdo con los términos y condiciones que para tal efecto establezca.

### **11.2 Del seguro de desgravamen**

Durante la vigencia del presente contrato, el **PRESTATARIO** se obliga a contratar y mantener vigente un seguro de desgravamen, siendo beneficiario de la póliza exclusivamente el **BANCO**, quien en caso de fallecimiento del **PRESTATARIO** y/o de las personas aseguradas, cobrará directamente la indemnización que deba pagar la aseguradora para aplicarlo hasta donde alcance a la amortización y/o cancelación de lo adeudado.

El **PRESTATARIO** ha suscrito una declaración de salud, bajo juramento que es veraz, completa y exacta, por lo que señala que cumple con las condiciones de la póliza y los requisitos exigidos por ella y los que a la firma de la escritura pública se originen. De lo contrario se perderá el derecho a la indemnización que deba pagar la aseguradora por el préstamo a que se refiere esta escritura, con los efectos consiguientes para el **PRESTATARIO** y/o sus herederos, quienes asumirán el pago de lo adeudado al **BANCO** hasta el límite de la masa hereditaria, conforme a ley.

Las condiciones de la pólizas de seguros de que trata esta cláusula, cuyo único beneficiario será el **BANCO**, con el detalle de la suma asegurada, los riesgos no cubiertos o excluidos y que imponen el pago por cuenta del **PRESTATARIO** de una franquicia deducible en el evento de siniestro, constan en los documentos que el **PRESTATARIO** declara conocer y aceptar y cuyas copias declara haber recibido a la firma de esta minuta, 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.

En los casos que el **PRESTATARIO** tome los seguros a que se refiere este contrato y éstos fueren variados, modificados, o incluso suprimidos, el **PRESTATARIO** lo comunicará al **BANCO** mediante aviso escrito tan pronto como tenga conocimiento. Además, si las variaciones consistieran en nuevos requerimientos a ser cumplidos o presentados por el **PRESTATARIO**, o nuevos riesgos excluidos u otros, el **PRESTATARIO** se obliga a satisfacerlos y/o a cumplirlos, bajo su exclusiva decisión y responsabilidad de quedar desprotegido del seguro correspondiente.

Sin perjuicio de la obligación que asume el **PRESTATARIO** respecto a la contratación del seguro contra todo riesgo del inmueble y del seguro de desgravamen, el **BANCO** podrá contratar, renovar y/o mantener vigente la(s) póliza(s) de seguro(s) antes señaladas ante el incumplimiento del **PRESTATARIO**, y, en tal caso, éste deberá reembolsarle de inmediato los pagos realizados; o, en caso que el **BANCO** aceptara financiarlas, le autoriza al **BANCO** a incluir el costo total de la/s póliza/s tomada/s en las cuotas del préstamo otorgado. Asimismo, el **PRESTATARIO** autoriza al **BANCO** a proceder al cargo o sobregiro correspondiente en cualquiera de las cuentas que el **PRESTATARIO** mantenga o pudiera mantener en el **BANCO** en el caso que éste asuma por cuenta del **PRESTATARIO** el costo del(los) seguro(s). La falta de contratación o renovación de la(s) póliza(s) de seguro por parte del **BANCO** no generan para éste responsabilidad alguna; pues el **PRESTATARIO** declara conocer que la responsabilidad por ello le corresponde a él.

El **PRESTATARIO** asume la obligación de contratar y/o mantener vigentes los seguros antes señalados. En caso que el **PRESTATARIO** no cumpliera con la contratación y/o renovación de los Seguros Contra Todo Riesgo y Desgravamen, el **BANCO** podrá dar por precluidos los plazos establecidos en el presente contrato de préstamo, sin asumir por ello ninguna responsabilidad, dando por vencidos todos los plazos estipulados en el presente contrato y exigir el pago inmediato del íntegro de las cuotas y demás obligaciones pendientes de pago y proceder a la ejecución de la garantía hipotecaria.

## **DECIMO SEGUNDA: DEL TÉRMINO DEL CONTRATO**

El **BANCO** podrá dar por terminado el presente contrato de préstamo, sin asumir por ello ninguna responsabilidad, dando por vencidos todos los plazos y exigir el pago inmediato del íntegro de las cuotas y demás obligaciones pendientes de pago y proceder a la ejecución de la garantía hipotecaria de verificarse cualquiera de los siguientes hechos:

**12.1** Si cualquiera de las declaraciones del **PRESTATARIO**, contempladas en la Cláusula Décima de este contrato, así como cualquier otra información o documentación para la calificación del préstamo resultaren falsas o incompletas. En este caso, el **BANCO** comunicará al **PRESTATARIO** en un plazo no mayor de tres (3) días, el vencimiento anticipado de plazos, requiriéndole el pago del total del monto adeudado a esa fecha incluyendo capital, intereses, comisiones, penalidades, gastos demás rubros aplicables, el mismo que el **PRESTATARIO** se obliga a cancelar en un plazo no mayor de quince (15) días hábiles de recibida dicha comunicación. Además el **PRESTATARIO** se obliga a pagar una penalidad a favor de El Fondo MiVivienda, la misma que ascenderá al 10% del monto antes señalado.

**12.2** Si incumpliera alguno de los compromisos asumidos en este contrato;

**12.3** Si no se llegara a constituir la(s) garantía(s) a que se refiere este contrato;

**12.4** Si dejara de pagar una o más cuotas o armadas el préstamo según el cronograma de pagos acordado, sea en forma alternada o consecutiva o si incumple cualquiera de sus obligaciones con el **BANCO**, en especial las de pago, provenientes de este u otros contratos;

**12.5** Si el valor de los bienes hipotecados disminuyera a un monto inferior en más del 10% del valor de sus obligaciones por vencer, salvo que mejore o amplíe la garantía a entera satisfacción del Banco, o que reduzca su obligación u obligaciones en la proporción y dentro del plazo que el **BANCO** le señale;

**12.6** Si a la fecha de la celebración de este contrato, resultara que el **PRESTATARIO** padecía 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;

**12.7** Si el **INMUEBLE** fuera vendido, alquilado o de alguna forma dispuesto onerosa o gratuitamente, sin la previa autorización expresa del **BANCO**; o si el **PRESTATARIO** cede parcial o totalmente el derecho de propiedad a favor de un tercero, bajo cualquier título,

**12.8** Si el **INMUEBLE** resultara afectado con otros gravámenes en favor de terceros acreedores;

**12.9** Si el **PRESTATARIO** es declarado insolvente o en quiebra o se encuentra incurso en cualquier otro procedimiento concursal;

**12.10** Si el **PRESTATARIO** introduce modificaciones, ampliaciones, edificaciones y/o construcciones, o demuele el/los inmueble/s hipotecado/s, sin contar con la previa autorización escrita del **BANCO**.

**12.11** Si a criterio del **BANCO** se determina que en el caso que el **PRESTATARIO** no resida dentro del ámbito del territorio nacional, el **INMUEBLE** es ocupado por un tercero que no sea familiar del **PRESTATARIO** hasta un segundo grado de consanguinidad y/o afinidad;

**12.12** Si el **PRESTATARIO** dispusiese, enajenase o gravase de cualquier forma el inmueble que hipoteca, o incrementase sus deudas, fianzas, avales o en general, su exposición crediticia, sin autorización escrita previa del **BANCO**, de acuerdo a lo dispuesto por el numeral 4 del artículo 175° de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP y el artículo 1428° del Código Civil;

**12.13** Si el **PRESTATARIO** o el **BANCO** son demandados respecto a la propiedad del **INMUEBLE**;

**12.14** Si a los sesenta días de bloqueada la partida del inmueble gravada, el **PRESTATARIO** y en su caso las avalistas o fiadores no hubieran suscrito la escritura pública del mutuo;

**12.15** Si a criterio del **BANCO** se determina que el inmueble hipotecado no es usado como casa habitación;

**12.16** Si el préstamo es otorgado para financiar bienes en planos o en construcción que no se encuentren independizados y hubiesen transcurrido dieciocho (12) meses a contar de la fecha de desembolso y no se ha concluido con las obras o se ha incumplido con la entrega debidamente independizada con declaratoria de fábrica incluyendo las características pactadas en el contrato de compra venta. En este caso, EL **BANCO** a su exclusiva decisión podrá decidir no dar por vencidos los plazos y mantener vigente el préstamo bajo nuevas condiciones que serán debidamente comunicadas a EL **PRESTATARIO** a través de los procedimientos previstos en la Cláusula Sexta del presente documento.

En el supuesto previsto en el párrafo anterior, EL **PRESTATARIO** perderá en forma automática el premio al Buen Pagador, sin que resulte necesario que EL **BANCO** comunique esta situación, quedando EL **PRESTATARIO** obligado al pago de la totalidad del préstamo concedido, tanto en lo que se refiere al tramo concesional como al no concesional.

De conformidad con el Artículo 1430 del Código Civil, la resolución del contrato de préstamo operará de pleno derecho, siendo suficiente que el **BANCO** notifique al **PRESTATARIO** de su decisión por escrito, sin ninguna otra formalidad adicional; manteniéndose subsistente la hipoteca en garantía de la obligación de pago inmediato de cargo del **PRESTATARIO**; procediendo sin más trámite el **BANCO** a cobrar su acreencia que el **PRESTATARIO** se obliga a pagar inmediatamente; ejecutándose en caso contrario las garantías que correspondan y, en especial, la hipoteca que por este acto se constituye en la forma prevista por el Código Procesal Civil.

### **DECIMO TERCERA: VALORIZACION PARA EFECTOS DE EJECUCION DE LA GARANTIA**

Para el caso de ejecución del inmueble hipotecado por este acto, ambas partes han convenido en valorizar el **INMUEBLE** en la suma de US\$\_\_\_\_\_; acordándose que este valor aprobado de común acuerdo no requerirá ser actualizado ni hacerse nueva tasación del inmueble para los fines de su ejecución, salvo que el **BANCO** lo estime así por conveniente. El **BANCO** se reserva la facultad de modificar el valor establecido al **INMUEBLE** mediante la presente cláusula, cuando de las tasaciones periódicas efectuadas por el **BANCO** se advierta que tal valor ha disminuido o aumentado.

El **BANCO** queda además facultado para disponer tasaciones periódicas del **INMUEBLE** durante la vigencia de este contrato, siendo de cargo del **PRESTATARIO** el costo de las mismas; así como éste asume la obligación de facilitar el libre acceso al **INMUEBLE** de los tasadores que designe el **BANCO**.

**DECIMO CUARTA: PAGARE INCOMPLETO**

Al amparo de lo dispuesto por la Ley N° 27287 y la Circular SBS N° G-0090-2001, las partes acuerdan que en representación del préstamo otorgado en virtud de este Contrato, el **PRESTATARIO** emite y suscribe un pagaré incompleto a la vista a la orden del **BANCO**, el cual será completado y emitido por éste de acuerdo a las siguientes reglas:

- a) La fecha de emisión del pagaré será la fecha de suscripción de este contrato.
  - b) El **PRESTATARIO** autoriza al **BANCO** a que complete el pagaré ante cualquier supuesto de incumplimiento, en el momento que lo considere pertinente.
  - c) El importe del pagaré será el que resulte de la liquidación que el **BANCO** practique y que incluirá la suma total adeudada hasta la fecha de dicha liquidación, comprendiéndose, capital, intereses compensatorios, moratorios, comisiones, seguros y gastos .
- En la fecha en que se practique la liquidación se procederá a la integración del pagaré, consignando su importe.
- d) La constitución en mora es automática.
  - e) El pagaré consignará la posibilidad de ser cargado en cuenta, indicándose en este caso, la clase y número de la cuenta.
  - f) El vencimiento del pagaré será a la vista y podrá ser presentado a cobro hasta dentro del año siguiente a la fecha de integración. En su caso, se protestará por falta de pago dentro del plazo de Ley.
  - g) El **PRESTATARIO** acepta que desde la fecha de presentación al pago del pagaré hasta su pago efectivo, el monto consignado en dicho título valor devengará intereses compensatorios y moratorios, más las comisiones y gastos, a las tasas establecidas en este contrato.

El **PRESTATARIO** declara haber recibido una copia del pagaré incompleto que ha emitido y suscrito y haber sido informado por el **BANCO** de los mecanismos legales que lo protegen, y autoriza al **BANCO** a poder transferir el pagaré.

**DECIMO QUINTA: DE LA CESION DE DERECHOS DEL BANCO**

El **PRESTATARIO** presta su conformidad, y de manera expresa e irrevocable autoriza al **BANCO** para ceder o transmitir total o parcialmente todos los derechos, obligaciones, su posición contractual y en general cualquier situación jurídica derivada de este contrato a favor de un tercero, así como para la transferencia de las garantías que el **PRESTATARIO** pudiera haber constituido a favor del **BANCO** en respaldo de sus obligaciones.

El **PRESTATARIO** no podrá ceder en todo o en parte la titularidad de los derechos derivados de este contrato, salvo expresa autorización del **BANCO**.

**DECIMO SEXTA: DE LOS TRIBUTOS Y GASTOS**

Cualquier tributo, tasa o contribución que pueda gravar este contrato o las demás obligaciones asumidas como consecuencia de este contrato, será de cargo exclusivo y/o trasladado al **PRESTATARIO**, lo que se adicionará en su caso al importe de las cuotas o armadas mensuales comprometidas.

Todos los gastos, derechos e impuestos que se deriven de este contrato, los de su inscripción en el Registro de la Propiedad Inmueble y los de su cancelación llegado el caso, incluyendo un testimonio y una copia simple para el **BANCO**, son de cargo y cuenta exclusiva del **PRESTATARIO**.

**DECIMO SEPTIMA: PENALIDAD**

En caso de resolución del presente contrato, por cualquiera de los eventos de incumplimiento señalados en las Cláusulas Décima y/o Décimo Segunda; o si las declaraciones indicadas por el **PRESTATARIO** en dichas cláusulas fuesen falsas o si el **PRESTATARIO** hubiere adulterado o falsificado los documentos presentados al **BANCO**, el **PRESTATARIO** deberá cumplir con pagar al **BANCO** un monto equivalente al 10% adicional del saldo adeudado, por concepto de penalidad.

**DECIMO OCTAVA: INTERVENCION DEL CONYUGE**

De conformidad con los Artículos 292 y 315 del Código Civil, interviene en este contrato el cónyuge del **PRESTATARIO** para declarar su expresa y plena aceptación, así como su conformidad a todos los términos de esta Escritura Pública, que involucra a la sociedad conyugal, asumiendo responsabilidad solidaria con su cónyuge.

**DECIMO NOVENA: REMISION DE INFORMACION**

El **BANCO** entrega al **PRESTATARIO** y éste declara recibir en este acto, la Hoja Resumen Informativa en la que se establecen las tasas de interés, comisiones y gastos aplicables a esta operación crediticia.

Las informaciones sobre la contratación, renovación y modificación de las pólizas de seguro que pueda realizar el **BANCO** por cuenta del **PRESTATARIO**; así como las modificaciones en la forma de pago, monto de cuotas, tasas de interés y otros que el **BANCO** estime por conveniente, serán informadas al **PRESTATARIO** 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.

Asimismo, el **PRESTATARIO** autoriza al **BANCO** a remitir información acerca del saldo deudor, fechas de pago, últimos pagos, cargos efectuados, campañas comerciales y cualquier otra información relacionada con las operaciones que mantiene en el **BANCO**, a través de banca por teléfono, Internet, correo electrónico, mensajería, cajeros automáticos, facsímil, mensajes de texto SMS, y/o cualquier otro medio que el **BANCO** considere conveniente. El **PRESTATARIO** se hace responsable del adecuado uso de la información que el **BANCO** pudiera remitirle a través de cualquiera de estos mecanismos.

El **PRESTATARIO** reconoce que en caso de discrepancia en la información prevalecerá aquella que se encuentra registrada en el **BANCO**.

**VIGESIMA: DOMICILIO Y COMPETENCIA**

Para los efectos de este documento, ambas partes acuerdan señalar como sus domicilios los indicados en la introducción del mismo. Para el caso del **PRESTATARIO**, el domicilio de éste podrá ser alternativamente, a elección del **BANCO**, el fijado en la introducción del presente contrato o el lugar donde se encuentre ubicado el inmueble, lugar donde se les hará las notificaciones judiciales o extrajudiciales a que hubiere lugar. Ambas partes acuerdan someterse expresamente a la competencia de los Jueces y Salas Comerciales de \_\_\_\_\_. En caso de no existir en dicho lugar Salas Comerciales, caso contrario se someten a los Jueces y Tribunales Civiles de dicho lugar.

El **PRESTATARIO** se obliga a no variar este domicilio durante la vigencia del Contrato, salvo que la variación sea dentro del área urbana de esta misma ciudad y sea comunicada al **BANCO** por carta notarial o por cualquier otro medio que indique el **BANCO**.

El **BANCO** señala como su domicilio para efectos de este Contrato sus Oficinas en esta ciudad. Sin perjuicio de ello, y sólo tratándose del departamento de Lima, el domicilio del **BANCO** será el de su sede central ubicada en Av. República de Panamá N° 3055, San Isidro.

Agregue Ud., señor Notario, las Cláusulas de Ley y curse partes al Registro de la Propiedad Inmueble de \_\_\_\_\_ para la inscripción de este contrato, sin perjuicio de proceder a solicitar el bloqueo de la partida registral del inmueble que se hipoteca, al ampara de lo previsto en el artículo 176º de la Ley N° 26702.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_  
**Localidad**

\_\_\_\_\_  
**Firma de EL PRESTATARIO**

\_\_\_\_\_  
**Firma Cónyuge de EL PRESTATARIO**

\_\_\_\_\_  
**BANCO CONTINENTAL**  
p.p