

CLÁUSULAS ADICIONALES SOBRE CRÉDITO HIPOTECARIO CASA FACIL Y CONSTITUCIÓN DE PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA - BIEN FUTURO CON GARANTÍA ADICIONAL

Conste por el presente documento, las CLAUSULAS ADICIONALES SOBRE CRÉDITO HIPOTECARIO CASA FACIL Y CONSTITUCIÓN DE PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA - BIEN FUTURO CON GARANTÍA ADICIONAL (Contrato) que celebran de una parte, la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Cusco S.A. (CAJA CUSCO) y El (Los) Cliente(s), en los términos y condiciones contenidas en las cláusulas siguientes:

Los datos de identificación de El(Los) Cliente(s) y de CAJA CUSCO se detallan en el Anexo (donde se detallan a las Partes Intervinientes, Inmueble(s) a financiar, Monto del Gravamen, Valor de Tasación, Monto del Crédito, Plazo, Tasa del Préstamo, Período de Gracia y Forma de Desembolso) que forma parte integrante del presente contrato.

Conste por el presente documento, las CLAUSULAS ADICIONALES SOBRE CRÉDITO HIPOTECARIO CASA FACIL Y CONSTITUCIÓN DE PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA - BIEN FUTURO CON GARANTÍA ADICIONAL (Contrato) que celebran de una parte, la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Cusco S.A. (CAJA CUSCO) y El(Los) Cliente(s), en los términos y condiciones contenidas en las cláusulas siguientes.

Los datos de identificación de El(Los) Cliente(s) y de CAJA CUSCO se detallan en el Anexo (donde se detallan a las Partes Intervinientes, Inmueble(s) a financiar, Monto del Gravamen, Valor de Tasación, Monto del Crédito, Plazo, Tasa del Préstamo, Período de Gracia y Forma de Desembolso) que forma parte integrante del presente contrato.

PRIMERA: ÁMBITO DE APLICACIÓN.

1.1. Son parte del presente Contrato la Hoja Resumen, Cronograma de Pagos y el Anexo que se entregan a El(Los) Cliente(s), por cuanto en ellos se establecen los términos y condiciones que CAJA CUSCO y El(Los) Cliente(s) se obliga(n) a cumplir.

1.2. Queda entendido que el presente Contrato se rige por la legislación peruana vigente y pertinente, especialmente las aplicables a las Entidades reguladas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

1.3. El(Los) Cliente(s) declaran expresamente que con anterioridad al otorgamiento del crédito materia del presente contrato CAJA CUSCO le ha proporcionado toda la información detallada sobre las condiciones del préstamo contratado, lo cual incluye, pero sin limitarse, información respecto a la tasa de interés compensatorio, tasa de interés moratorio, monto de las comisiones, gastos y tributos que se aplican a los mismos y demás en los que pudiera incurrir CAJA CUSCO en caso de incumplimiento, ello procederá en caso así lo ordene el Juez, ante el contexto de un proceso judicial iniciado.

1.4. Del mismo modo, declaran haber sido instruidos acerca de los alcances y significados de los términos y condiciones establecidos en los formularios contractuales entregados, habiendo sido absueltas y aclaradas a satisfacción todas sus consultas y/o dudas, por lo que declaran tener pleno y exacto conocimiento de las condiciones establecidas en dichos documentos.

1.5. Por otro lado, el El(Los) Cliente(s) podrá solicitar el envío de información periódica a la CAJA CUSCO, relacionada a los pagos efectuados y aquellos pendientes conforme a su cronograma de pagos, a partir de dicha solicitud se entiende que el envío de información es por medios electrónicos el cual no tiene costo alguno. De elegir en forma expresa que el envío de información se realice por medios físicos (remisión al domicilio señalado por el El(Los) Cliente(s)), entonces asumirá la comisión correspondiente señalada en la Hoja Resumen. En ambos casos la información será enviada en un plazo máximo de treinta (30) días posteriores al cierre del mes en el que la información es requerida.

1.6. La Hoja Resumen y el Cronograma de Pagos y Anexo forman parte integrante del presente documento. Estas deberán contener sus datos y ser firmadas por El(Los) Cliente(s), en caso de la solicitud de crédito tiene carácter de Declaración Jurada, debiendo ser actualizados cuando sea requerido por CAJA CUSCO.

1.7. La Hoja Resumen es el documento mediante el cual se informa el monto del capital del crédito, la Tasa de Costo Efectivo Anual (TCEA), la tasa de interés compensatoria efectiva anual, la tasa de interés moratoria, comisiones, gastos y la primas del (los) seguro(s) que serán de obligación de El(Los) Cliente(s). Asimismo, en dicho documento se resume alguna de las obligaciones contraídas por los contratantes que sean relevantes para las partes.

1.8. Se precisa que la TCEA es aquella que permite igualar el valor actual de todas las cuotas con el monto que efectivamente haya sido recibido en préstamo. Para este cálculo se incluirán las cuotas que involucran el principal (capital), intereses, comisiones y gastos, que de acuerdo a lo pactado serán trasladados al cliente, incluidos los seguros.

1.9. El(Los) Cliente(s) a la suscripción del presente contrato declaran expresamente haber recibido una Hoja Resumen y Anexo del crédito otorgado.

SEGUNDA: DEL OBJETO DEL CONTRATO.

2.1. El(Los) Cliente(s) declara(n) haber adquirido el derecho de recibir el(los) inmueble(s) cuya descripción y referencias registrales se señalan en el Contrato de Compra Venta de Bien Futuro que antecede a las presentes Cláusulas Adicionales y en el Anexo, en adelante el(los) inmueble(s), cuyo precio han asumido cancelar con recursos propios y con el crédito que CAJA CUSCO les concede mediante el presente instrumento.

2.2. CAJA CUSCO atendiendo a la solicitud de El(Los) Cliente(s), conviene en otorgarle(s) un crédito hipotecario CASA FACIL por la suma indicada o Monto del Préstamo y en el plazo, que se detallan en el Anexo, con la finalidad exclusiva de financiar la adquisición de el(los) inmueble(s) señalado(s) en el Contrato de Compra Venta de Bien Futuro el(s) mismo(s) que será(n) utilizado(s) y destinado(s) por El(Los) Cliente(s) como casa – habitación; inmueble(s) que es(son) hipotecados a favor de CAJA CUSCO en garantía del crédito antes mencionado.

2.3. CAJA CUSCO no asumirá responsabilidad alguna por la calidad, idoneidad, entrega o cualquier otro factor relacionado a el(los) inmueble(s) adquirido(s) por El(Los) Cliente(s) en virtud del Contrato de Compra Venta de Bien Futuro, por lo que los eventuales reclamos que pudiera tener El(Los) Cliente(s) con la persona natural o empresa vendedora o empresa constructora o empresa promotora no afectará de modo alguno las obligaciones que asuma en virtud del presente documento.

2.4. El crédito hipotecario conforme se detalla en la Hoja Resumen, devengará a partir de su desembolso, diariamente el interés compensatorio a la tasa efectiva anual fija de 360 días en Soles o Moneda Extranjera que de conformidad con la ley aplicable libremente fije CAJA CUSCO, la misma que se detalla en la hoja de resumen y en el Anexo.

2.5 El(Los) Cliente(s) declara(n) tener conocimiento que previa negociación se puede proceder a variar la tasa de interés previamente indicada, la referida negociación quedará plasmada en una adenda al contrato conforme se detalla en la cláusula Vigésima Información y Modificación a los Términos del Contrato. En cualquiera de estos casos las modificaciones, surtirán efecto de forma inmediata.

La tasa de interés podrá ser modificada por a) Novación, b) Efectiva negociación, c) Por autorización de la SBS previo informe favorable del BCR, y d) Cuando impliquen condiciones más favorables para El(los) Cliente(s). Ello, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 32 del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero.

TERCERA: DE LAS CONDICIONES DEL CRÉDITO HIPOTECARIO CASA FACIL.

3.1 El Crédito Hipotecario CASA FACIL se sujetará a los términos y condiciones que se especifican en el presente documento de Contrato y su Anexo y adendas si hubieran.

3.2. El(Los) Cliente(s), autoriza a CAJA CUSCO a desembolsar el Crédito Hipotecario CASA FACIL utilizando medio de pago a favor de EL VENDEDOR y usted Señor Notario se servirá insertar en la escritura pública el medio de pago que se origine de la formalización del presente documento de Contrato.

3.3 El período de gracia otorgado por CAJA CUSCO a solicitud expresa de El(Los) Cliente(s) antes de la emisión del cronograma de pagos no podrá ser por un plazo mayor a seis (6) meses. Los intereses compensatorios y/o gastos de seguros que se generen durante el período de gracia otorgado a El(Los) Cliente(s) se capitalizarán y pasarán a formar parte del capital del crédito. El período de gracia se consigna en el Anexo del presente contrato, en la Hoja Resumen y Cronograma de Pagos.

3.4. El período de gracia es decidido antes de solicitar el crédito y este constará en el respectivo cronograma de pagos.

CUARTA: DESEMBOLSO DEL CRÉDITO

4.1. El desembolso del crédito hipotecario a favor de El(Los) Cliente(s), se realizará por autorización expresa de éste(os) a favor de EL VENDEDOR y de conformidad con lo establecido en el Anexo del presente contrato, dejando EL VENDEDOR constancia del pago del saldo del precio de venta financiado por CAJA CUSCO con la suscripción de la Escritura Pública que la presente Minuta origine.

4.2. El(Los) Cliente(s) acepta(n) que cualquier diferencia que pudiera existir a la fecha del desembolso del crédito en el pago del saldo del precio de venta será asumida directamente por El(Los) Cliente(s).

4.3. CAJA CUSCO se reserva el derecho de suspender el desembolso del Crédito y la suscripción de la Escritura Pública respectiva, en el supuesto de producirse variaciones en las condiciones por las cuales se aprobó el crédito a El(Los) Cliente(s), cuando éstas pudieran derivarse de alguna variación adversa en las condiciones del mercado financiero, condiciones políticas, económicas, legales y/o la situación financiera de El(Los) Cliente(s). En este supuesto, el presente Contrato quedará resuelto siendo suficiente para ello que CAJA CUSCO comunique por escrito de esta situación a El(Los) Cliente(s) con una anticipación de cinco (05) días hábiles a la fecha de resolución.

QUINTA: DEL PAGO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO CASA FACIL.

5.1. EL El(Los) Cliente(s) tiene(n) derecho a efectuar pagos, que a su elección pueden ser considerados como:

- a. Pagos Anticipados: Que puede ser total o parcial e implica la aplicación del monto al capital del crédito, con reducción de intereses, comisiones y gastos derivados de las cláusulas contractuales al día de pago, o
- b. Adelanto de cuotas: Que implica la aplicación del monto pagado a las cuotas inmediatamente posteriores a la exigible en el periodo, sin reducción de intereses, comisiones y gastos derivados de las cláusulas contractuales.

5.2. Se precisa que los pagos mayores a (02) dos cuotas (incluida la cuota exigible según cronograma) se consideran como pagos anticipados y los pagos menores o iguales a (2) dos cuotas (incluida la cuota exigible según cronograma) se consideran como Adelanto de Cuotas, en este caso CAJA CUSCO procederá a aplicar el monto pagado en exceso, a la cuota inmediata siguiente no vencida.

5.3. Sin perjuicio de lo antes referido El(Los) Cliente(s) podrán solicitar por escrito, realizar el Pago Adelantado de sus Cuotas, procediendo CAJA CUSCO a aplicar el monto pagado en exceso, a las cuotas inmediatas siguientes no vencidas, sin que se produzca una reducción de los intereses, las comisiones y los gastos derivados pactados.

5.4. En el caso de efectuar el pago anticipado parcial El(Los) Cliente(s) puede(n) elegir si debe procederse a: (i) Reducir el monto de las cuotas manteniendo el plazo original o (ii) Reducir el número de cuotas y en consecuencia reducir el plazo del crédito, como consecuencia de ello se entregará el cronograma de pagos correspondiente en un plazo no mayor de los siete (7) días de efectuada dicha solicitud.

5.5. El(Los) Cliente(s) podrá(n) comunicar dentro de los quince (15) días de realizado el pago su decisión de: (i) Reducir el monto de las cuotas manteniendo el plazo original o (ii) Reducir el número de cuotas y en consecuencia reducir el plazo del crédito.

5.6. Si dentro de los quince (15) días de realizado el pago, El(Los) Cliente(s) no manifiesta la elección señalada en el numeral 5.4, CAJA CUSCO procederá a la reducción del número de cuotas.

5.7. El(Los) Cliente(s) podrá(n) efectuar los pagos señalados en la presente cláusula en cualquiera de las oficinas de atención al público de CAJA CUSCO; sin que ello implique pago alguno por concepto de penalidad, gasto o comisión y sin establecer condiciones o limitaciones para el ejercicio del derecho. El procedimiento establecido por CAJA CUSCO para realizar pagos anticipados o adelanto de cuotas se encuentra a disposición de El(Los) Cliente(s) en las oficinas de CAJA CUSCO o mediante su página web <http://www.cmac-cusco.com.pe>.

5.8. Sin perjuicio de lo señalado, El(Los) Cliente(s) podrá(n) requerir, antes o al momento de efectuarse el pago, que deberá procederse a la aplicación del pago como anticipado o como adelanto de cuotas, resultando aplicable lo indicado en los numerales anteriores.

SEXTA: DE LA COMPENSACIÓN.

6.1. El(Los) Cliente(s) y FIADOR (ES) SOLIDARIO (S) Y/O AVAL (ES) Y/O EL(LA)CÓNYUGE autoriza(n) expresa e irrevocablemente a CAJA CUSCO para que ésta, a su solo criterio, pueda aplicar a la(s) cuota(s) vencidas y exigibles del crédito, que incluyen el interés compensatorio y/o moratorio por pago de obligaciones con fecha posterior a su vencimiento, comisiones, tributos y gastos pendientes de pago, cualquiera de la(s) cuenta(s), suma, depósito o valor que tuviera en su poder a nombre del El(Los) Cliente(s) y FIADOR (ES) SOLIDARIO (S) Y/O AVAL (ES) Y/O EL(LA) CÓNYUGE, bajo cualquier modalidad, sea cual fuere el fin para el cual estén destinados y cualquiera sea la oportunidad en que se efectúe la operación, entendiéndose que cualquier instrucción distinta queda revocada, conforme a la facultad otorgada al artículo 132° de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.

6.2. CAJA CUSCO podrá realizar por cuenta y cargo de El(Los) Cliente(s), las operaciones de compra venta de moneda extranjera o conversiones que sean necesarias para el cumplimiento de sus obligaciones en la correspondiente moneda adecuada,

aplicando el tipo de cambio vigente al momento de la operación, en CAJA CUSCO y que ésta determine.

6.3. En el plazo de siete (07) días hábiles contados a partir del día siguiente de realizada la compensación, CAJA CUSCO informará a El(Los) Cliente(s) y FIADOR (ES) SOLIDARIO (S) Y/O AVAL (ES) Y/O EL (LA) CÓNYUGE, a sus herederos o sucesión intestada mediante los medios de comunicación directos que establece el presente contrato, explicando detalladamente las razones y motivos que la sustenta. No se podrá compensar sobre activos legal o contractualmente sean declarados intangibles o excluidos de este derecho según la normativa vigente.

6.4. En caso de cuentas de ahorros con más de un titular, para cuya disposición de los fondos se requiera la participación conjunta de todos los titulares (cuenta mancomunada), CAJA CUSCO compensará el saldo de la cuenta sólo en la parte proporcional (a prorrata en relación al número de titulares) que le corresponda al deudor cuyo préstamo será compensado, de acuerdo a lo establecido en el Código Civil art. 970, 1172 y 1173 del Código Civil. En el caso que la disposición de los fondos pueda efectuar cualquier de los titulares (cuenta indistinta), CAJA CUSCO podrá compensar el saldo total de la cuenta.

SEPTIMA: DE LA MORA AUTOMÁTICA.

7.1. La falta de pago total o parcial, de alguna de las cuotas previstas en el Cronograma de Pagos a su respectivo vencimiento, constituirá a El(Los) Cliente(s) automáticamente en mora, de conformidad con lo previsto por el inciso 1 del Artículo 1333º del Código Civil, sin necesidad de requerimiento o intimación alguna por parte de CAJA CUSCO, pudiendo cobrarse a El(Los) Cliente(s) además los intereses compensatorios y moratorios establecidos, por pago posterior a la fecha de vencimiento, conforme se detalla en la Hoja Resumen, siendo igualmente aplicables los tributos si los hubiese, los mismos que serán puestos a cobro por parte de CAJA CUSCO dentro del proceso judicial que se inicie a El (Los) Cliente(s).

OCTAVA: DE LOS INTERESES, GASTOS Y COMISIONES.

8.1. El interés compensatorio, se cobrará en base a una tasa fija, hasta la total cancelación de la obligación, dentro de los límites o topes establecidos por el Banco Central de Reserva del Perú (BCRP) vigentes a la fecha de contratación, en los casos determinados por Ley.

8.2. El interés moratorio se cobrará en base a una tasa fija y solo en caso de incumplimiento en el pago de las cuotas pactadas u obligación desde su fecha de vencimiento y hasta la total cancelación. El cobro de interés moratorio es adicional al interés compensatorio pactado en el numeral anterior.

8.3. Las comisiones se cobrarán por los servicios efectivamente prestados por CAJA CUSCO; los gastos se cobrarán por los servicios efectivamente prestados por terceros; el servicio que no sea efectivamente realizado, no podrá ser cobrado, en ningún caso la terminación anticipada de los servicios o resolución del contrato dará lugar a la devolución de comisiones, primas de seguros o gasto ya incurridos o cobrados que deriven de servicios efectivamente prestados. Tanto las comisiones como los gastos proceden por la prestación de servicios adicionales y/o complementarios previamente acordados con el cliente.

8.4. Todos estos conceptos se hallan establecidos en el documento adjunto al presente denominado hoja resumen y que es suscrito en forma simultánea a este contrato.

En ningún caso la terminación anticipada de los servicios financieros (otorgamiento de créditos en sus diferentes modalidades) o resolución del contrato dará lugar a la devolución de los gastos por servicios que han sido cobrados y efectivamente prestados.

8.5. El préstamo otorgado devengará una tasa de interés compensatorio la misma que se describe en el Anexo y Hoja Resumen.

8.6. Las comisiones, gastos, primas de seguro, tributos y demás tarifas pactadas entre El(Los) Cliente(s) y CAJA CUSCO se encuentran señaladas en la Hoja Resumen.

8.7. Cualquier tributo que pueda gravar este contrato o las demás obligaciones asumidas como consecuencia del mismo, serán de cargo exclusivo y/o trasladados a El(Los) Cliente(s), los que se adicionarán en su caso al importe de las cuotas mensuales comprometidas. Asimismo, todos los gastos y derechos que pudiera devengar este instrumento, inclusive las nuevas valorizaciones que se efectúen sobre el(los) inmueble(s) que se detallan en el Anexo del presente contrato, los gastos notariales y/o registrales que demande la emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable, así como los derechos notariales y registrales que pudiera derivarse de la suscripción del presente contrato no consignados en los gastos de cierre, los de un Testimonio y copia simple y los de la cancelación de la hipoteca llegado el momento, serán de cuenta única y exclusiva de El(Los) Cliente(s), los mismos que podrán ser adicionados al importe de las cuotas mensuales comprometidas.

NOVENA: DE LA PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA.

9.1 Con la finalidad de garantizar únicamente el crédito hipotecario del Crédito CASA FACIL concedido por CAJA CUSCO, 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 CAJA CUSCO, costas y costos del juicio serán garantizados en caso así lo ordene el Juez, en el contexto de un proceso judicial iniciado y demás gastos que fueren aplicables; de conformidad con lo previsto por el Código Civil, la Ley N° 26702 y demás normas aplicables, El(Los) Cliente(s), constituye Primera y Preferente Hipoteca a favor de CAJA CUSCO sobre el(los) inmueble(s) que se describe(n) y por la suma indicada en el Anexo (en adelante Monto del Gravamen).

9.2. Queda expresamente pactado que la(s) hipoteca(s) comprenderá(n) el(los) inmueble(s) descrito(s) en el Anexo y se extenderá a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer a éste(os), incluyendo el porcentaje sobre el terreno, todas las construcciones o edificaciones que pudieren existir sobre el(los) inmueble(s) o bienes que pudieran en el futuro edificarse sobre el(los) inmueble(s) y en su caso el suelo, subsuelo y sobresuelo, comprendiendo además sus partes integrantes, accesorios, instalaciones, el importe de indemnizaciones de los seguros y en general, todo cuanto de hecho y derecho le(s) corresponda o se incorpore, sin reserva ni limitación alguna; quedando asimismo afectadas a favor de CAJA CUSCO las mejoras que pudieran introducirse en el(los) inmueble(s), los frutos y rentas que pudiera(n) producir sin reserva ni limitación alguna, ni distinción de naturaleza o valor, los cuales podrá(n) ser recaudados directamente por CAJA CUSCO, para aplicarlos al pago de lo que se adeudase.

9.3. 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(los) 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.

9.4. No obstante, CAJA CUSCO 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(los) 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.

DECIMA: PAGARE INCOMPLETO

10.1. A la firma del Contrato, El(Los) Cliente(s) emite a favor de CAJA CUSCO, en representación del préstamo, un Pagaré incompleto, el mismo que El(Los) Cliente(s) autoriza completar a CAJA CUSCO de acuerdo a la ley aplicable y a la Circular N° G-0090-2001 en caso de incurrir El(Los) Cliente(s) en las causales de resolución del contrato prevista en la cláusula décima cuarta del presente contrato, y según los términos y condiciones siguientes:

- a) La fecha de emisión del pagaré será la fecha de suscripción de este contrato.
- b) La fecha de vencimiento del pagaré será la del día en que CAJA CUSCO de por vencidos todos los plazos.
- c) El importe del pagaré será el que resulte de la liquidación que CAJA CUSCO practique y que incluirá la suma total adeudada hasta la fecha de liquidación, comprendiéndose capital, intereses compensatorios y moratorios, comisiones, seguros y gastos según las tasas establecidas en el presente documento o que hayan sido acordadas previa o posteriormente entre El(Los) Cliente(s) y CAJA CUSCO.
- d) Para el pago de intereses moratorios no será necesaria la constitución en mora, siendo esta automática.
- e) El(Los) 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 que CAJA CUSCO tenga establecidas en la Hoja Resumen.

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

10.3. La emisión y/o entrega de títulos valores a favor de CAJA CUSCO, su renovación o prórroga no producirá novación de las obligaciones asumidas por El(Los) Cliente(s) y/o en ningún caso determina la extinción de las obligaciones primitivas, aun cuando dichos títulos se hubiesen perjudicado incluso por causas imputable a CAJA CUSCO.

10.4. El(Los) Cliente(s) renuncia expresamente a la inclusión de una cláusula en el contrato que impida o limite la libre negociación del Pagaré incompleto.

10.5. El(Los) Cliente(s) faculta a CAJA CUSCO a transferir el pagaré de acuerdo a las formas de endoso que permita la legislación de la materia.

UNDECIMA: DECLARACIONES DE EL(LOS) CLIENTE(S).

11.1. El(Los) Cliente(s) declara que, CAJA CUSCO 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 del Crédito CASA FACIL, 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.

11.2. Que, cumple(n) con los requisitos para ser beneficiario(s) del Crédito hipotecario CASA FACIL. No obstante, esta declaración, CAJA CUSCO está facultada a constatar la veracidad de la documentación presentada por El(Los) Cliente(s) para acceder al presente crédito, por lo que de verificarse la falsedad de algún documento presentado por éste(s) será aplicable lo previsto en las causales de resolución del contrato.

11.3. 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 del crédito la obligación de pago de la primera cuota se generará dentro de los 30 días calendarios siguientes de efectuado el desembolso o dentro del último día hábil del mes siguiente de efectuado el desembolso, según corresponda, debiendo CAJA CUSCO proporcionar la Hoja Resumen y el Cronograma de Pagos que consignan la información sobre el crédito otorgado.

11.4. Que, autoriza(n) a CAJA CUSCO 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 la Central de Riesgo de la S.B.S., ante el incumplimiento de pago. La cobranza se efectuará en el centro de trabajo del cliente, en caso este haya consignado este lugar como su domicilio contractual.

11.5. Que, sobre el(los) inmueble(s) adquirido(s), no existe(n) gravamen(es) de ninguna especie ni carga, hipoteca, acto, contrato o medida judicial, ni extrajudicial alguna que limite su derecho de propiedad o los derechos que respecto de dicho(s) inmueble(s) CAJA CUSCO asumirá en su calidad de acreedor hipotecario. Asimismo, El(Los) Cliente(s) declara(n) que han sido informado(s) que la constitución de la Primera y Preferente Hipoteca a favor de CAJA CUSCO sobre el(los) inmueble(s) deberá realizarse en un plazo no mayor de 18 (dieciocho) meses contados desde la fecha del desembolso del crédito, pudiendo excepcionalmente extenderse por un plazo adicional de 06 (seis) meses.

11.6. 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 la Cláusula Décima Tercera 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.

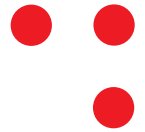
11.7. Asimismo, declara(n) conocer que en caso contrario o en caso no cumpla(n) con las condiciones y requisitos de la póliza, se perderá(n) el derecho a la indemnización que deba pagar la Compañía de Seguros por el crédito hipotecario, con los efectos consiguientes para El(Los) Cliente(s) y/o sus herederos, quienes asumirán el pago de lo adeudado a CAJA CUSCO hasta el límite de la masa hereditaria conforme a la ley aplicable.

11.8. Que mantendrá(n) el uso y posesión directa de el(los) inmueble(s), para destinarlo(s) exclusivamente a casa - habitación, quedando facultado CAJA CUSCO a comprobar el uso dado a el(los) inmueble(s).

11.9. De conformidad con la Ley Aplicable, la información proporcionada por El(Los) Cliente(s) para la obtención o con relación al Crédito, tiene el carácter de declaración jurada.

DUODÉCIMA: OBLIGACIONES DE EL(LOS) CLIENTE(S).

12.1. Proporcionar toda la información que CAJA CUSCO, le solicite en relación al crédito hipotecario y colaborar en lo que le sea requerido para permitir la constitución y perfeccionamiento de la Primera y Preferente Hipoteca a favor de CAJA CUSCO sobre el(los) inmueble(s).



12.2. Otorgar las facilidades a CAJA CUSCO a efectos que ésta pueda examinar o realizar nueva tasación a el(los) 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 del presente Contrato a cuenta y costo de El(Los) Cliente(s).

12.3. Conservar en buen estado el(los) inmueble(s) y notificar a CAJA CUSCO dentro de los tres (03) días hábiles posteriores a la ocurrencia de cualquier hecho o circunstancia que pudiera deteriorar o afectar negativamente a el(los) inmueble(s) o a los derechos de CAJA CUSCO

DECIMA TERCERA: SEGUROS

13.1. El (Los) Cliente(s), deberá(n) contar con el (los) ("Seguros") que solicite CAJA CUSCO, puede(n) contratarlos a través de CAJA CUSCO o a través de la Compañía de Seguros de su elección.

En caso el cliente decida contratar un seguro con la Compañía de Seguros de su elección deberá tener en cuenta:

(i) Los Seguros deben cumplir con las condiciones que le son informadas previamente y que CAJA CUSCO exige,

(ii) Los Seguros deben ser endosados a favor de CAJA CUSCO.

(iii) Los Seguros deben estar vigentes durante todo el plazo del Préstamo. Si fuera el caso, El (Los) Cliente(s) es el responsable de renovar el seguro las veces que sea necesario.

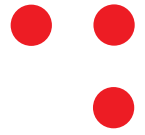
(iv) Si los Seguros fuesen variados, modificados o suprimidos, El (Los) Cliente(s) debe comunicar éste hecho a CAJA CUSCO tan pronto como tenga conocimiento del mismo. Si la Compañía de Seguros le solicita a El (Los) Cliente(s) cumplir nuevos requerimientos, El (Los) Cliente(s) debe cumplirlos.

13.2. El (Los) Cliente(s), tienen derecho al endoso de un seguro de vida la cual pueden contratar con la Compañía de Seguros de su elección, procedimiento que le son informadas previamente a la oferta del seguro por la CAJA CUSCO. La CAJA CUSCO no cobra comisiones o gastos relacionados a la elección de un seguro de desgravamen o por el endoso de un seguro de vida cuando el usuario opte por contratarlo con una empresa de seguros diferente a la ofrecida por CAJA CUSCO. En caso El (Los) Cliente(s), presenten una solicitud de endoso y esta se rechace, CAJA CUSCO comunicara este hecho y el motivo asociado, a través de medios de comunicación directos, dentro de los 20 días posteriores a la presentación de la solicitud con la documentación completa.

13.3. En el supuesto que El (Los) Cliente(s) contraten los seguros Desgravamen, o Multiriesgo en otra entidad diferente a CAJA CUSCO, El (Los) Cliente(s) deberá endosar las pólizas a favor de CAJA CUSCO por un monto que garantice la cobertura del crédito otorgado, en un plazo no mayor a cinco (5) días hábiles de suscrito el presente contrato de mutuo. En el endoso deberá constar la declaración de la compañía de seguros en el sentido que, CAJA CUSCO es el único beneficiario de la indemnización hasta por el monto pendiente del pago total del crédito otorgado en virtud del presente contrato. El (Los) Cliente(s) deben mantener vigente por su cuenta y costo los seguros y se obliga a endosar la póliza correspondiente a favor de CAJA CUSCO, respecto al seguro Multiriesgo para el inmueble hipotecado este deberá cubrir los riesgos de incendio, terremoto y líneas aliadas, respecto al seguro de vida se deberán cubrir los riesgos de vida o invalidez total, permanente y definitiva de los clientes asegurados, de manera que la CAJA CUSCO reciba la importe de la indemnización y lo aplique al saldo de capital del crédito pendiente de pago y las diferencias entre lo reconocido y lo pagado será entregado a los sobrevivientes y/o los herederos de El (Los) Cliente(s).

13.4. Si contrata(n) los Seguros a través de CAJA CUSCO, éste se encarga de su renovación, los seguros deberán estar vigentes durante todo el plazo del Préstamo. Sin perjuicio de lo indicado; En caso de pólizas endosadas a favor de la CMAC CUSCO las cuales se encuentren suspendidas por falta de pago. CAJA CUSCO puede contratar, renovar y/o mantener vigente los Seguros. Si lo hace El (Los) Cliente(s) debe(n) rembolsar de inmediato los costos y gastos en que incurra. De ser el caso, CAJA CUSCO podrá cobrar dichos costos y gastos de cualquiera de la(s) cuenta(s) que mantenga o pudiera mantener en CAJA CUSCO el cargo de la prima aplicará por compensación o en su defecto serán cargados a la cuota siguiente, el no cumplimiento de esta condición no le quita el derecho a CAJA CUSCO poder cargarlo en cualquier otra cuota de su préstamo.

13.5. En caso de fallecimiento o eventual ocurrencia de un siniestro, El (Los) Cliente(s), o sus herederos deberán comunicarlo a fin de que, de ser el caso, CAJA CUSCO solicite a la Compañía de Seguros la aplicación del Seguro; de no haber seguro contratado, El (Los) Cliente(s) sobreviviente y los herederos de El (Los) Cliente(s) fallecido deberán seguir pagando las obligaciones contraídas conforme a las normas legales vigentes.



13.6. El reconocimiento del seguro solo se reconoce cuando el crédito se encuentra en la condición de vigente, por el pago de prima mensual que realiza El (Los) Cliente(s).

13.7. La información sobre las condiciones mínimas que debe tener el seguro contratado por El (Los) Cliente(s) se encuentra en la página web de CAJA CUSCO (www.cmac-cusco.com.pe).

13.8. Toda suma no cubierta por los seguros será asumida por El (Los) Cliente(s) o su masa hereditaria hasta los límites establecidos en la ley.

13.9. Todos los alcances de esta cláusula serán aplicables también en caso de renovaciones o ampliaciones de la póliza o certificado del seguro.

DECIMA CUARTA: CAUSALES DE RESOLUCION DEL CONTRATO.

14.1 Las partes dejan expresa constancia que CAJA CUSCO podrá dar por terminado el presente contrato mediante comunicación escrita dirigida a El(Los) Cliente(s) con una anticipación de cinco (05) días hábiles, sin asumir por ello responsabilidad y sin necesidad de declaración judicial previa, dando por vencidos todos los plazos estipulados en el presente contrato y exigir el pago del íntegro de las cuotas conforme a la liquidación efectuada por CAJA CUSCO de haberse constituido la hipoteca sobre el(los) inmueble(s) descrito(s) en el Anexo del presente contrato, CAJA CUSCO podrá iniciar el proceso judicial que permita la ejecución de la garantía hipotecaria, de verificarse uno de cualquiera de los siguientes supuestos:

a. Si El(Los) Cliente(s) dejase(n) de pagar una cuota 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.

b. Si a la fecha de la celebración de este contrato, resultara que El(Los) Cliente(s) padecía(n) de enfermedad diagnosticada o de su conocimiento, preexistente o, en su caso, si la declaración de salud que formuló 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.

c. Si el(los) 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 CAJA CUSCO como acreedor.

d. Si el valor del(los) inmueble(s) hipotecado(s), según tasación que CAJA CUSCO, por cuenta y costo de El(Los) Cliente(s) mande practicar, disminuyera por cualquier causa a un monto inferior en más del 10% del valor de sus obligaciones vencidas o por vencer, salvo que mejore o amplíe la garantía a entera satisfacción de CAJA CUSCO, o que reduzca su obligación u obligaciones en la proporción y dentro del plazo que CAJA CUSCO le señale.

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

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

g. Si El(Los) Cliente(s) ingresara(n) a cualquier procedimiento concursal por voluntad propia o si un tercero inicia un procedimiento concursal a nombre de El(Los) Cliente(s).

h. Si El(Los) Cliente(s) no informa a CAJA CUSCO de cualquier situación que razonablemente pudiera afectar su situación patrimonial, la recuperación de los créditos otorgados y/o la disponibilidad de sus bienes.

i. Si El(Los) Cliente(s) ante un acto de falta de transparencia hubiesen proporcionado información o documentación falsa sobre su situación económica y financiera, o hubiere proporcionado documentación adulterada a CAJA CUSCO para acceder al Crédito Hipotecario CASA FACIL, o se determina la falsedad o inexactitud en el contenido de las declaraciones juradas proporcionadas por El(Los) Cliente(s) en cuyo caso sin perjuicio de las acciones penales correspondientes, se darán por vencidas todas las cuotas pendientes del crédito, quedando automáticamente obligado El(Los) Cliente(s) a cancelar el íntegro del saldo insoluto del crédito más los intereses, comisiones, y otros que se hubieren devengado, de acuerdo a lo establecido en el Art. 179 de la Ley N°26702.

j. Si El(Los) 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.

k. CAJA CUSCO podrá elegir no contratar o modificar los contratos celebrados con El(Los) Cliente(s) en aspectos distintos a las tasas de interés, comisiones o gastos, e incluso resolverlos, sin aviso previo, como consecuencia de la aplicación de las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, tales como las referidas a la administración del riesgo de sobreendeudamiento de deudores minoristas, por consideraciones del perfil del cliente vinculadas al sistema de prevención del lavado de activos o del financiamiento del terrorismo o por falta de transparencia de los usuarios.

14.2 En caso CAJA CUSCO decida resolver el contrato suscrito con el usuario o modificar las condiciones contractuales por las causas indicadas en el párrafo que antecede, deberá remitir una comunicación escrita notarial al domicilio de El(Los) Cliente(s), dentro de los siete (07) días naturales posteriores a dicha modificación o resolución. Esta comunicación deberá señalar que la resolución o modificación del contrato se realiza sobre la base de lo dispuesto en el artículo 85° del Código de Protección y Defensa del Consumidor, en aquellos casos en los que ésta se produzca como consecuencia de la detección de actividades que atentan contra el sistema de prevención del lavado de activos o por falta de transparencia del usuario.

14.3. Para la resolución del contrato de crédito hipotecario en virtud de las causales establecidas a excepción del literal k) será suficiente que CAJA CUSCO notifique a El(Los) Cliente(s) conforme a lo establecido en el primer párrafo de la presente cláusula, sin ninguna otra formalidad adicional; manteniéndose subsistente la garantía mobiliaria o la hipoteca en garantía de la obligación de pago inmediato de cargo de El(Los) Cliente(s); procediendo sin más trámite CAJA CUSCO 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(Los) Cliente(s) se obliga(n) a pagar inmediatamente; ejecutándose en caso contrario la garantía mobiliaria o hipotecaria de haberse constituido.

14.4. Se deja expresa constancia que la resolución del contrato de crédito por incumplimiento de las obligaciones que El(Los) Cliente(s) asume(n), no conlleva la extinción de la garantía mobiliaria o garantía hipotecaria; pues en caso de resolución del contrato de crédito dicha garantía se mantiene plenamente vigente, encontrándose precisamente en tales casos CAJA CUSCO facultado a ejecutar la garantía mobiliaria o el(los) inmueble(s) hipotecado(s) a su favor para aplicar el producto de la misma al pago de sus acreencias. En este caso, CAJA CUSCO tendrá el derecho de cobro respecto de las costas y costos procesales, sujeta a decisión judicial.

14.5. La terminación o preclusión de los plazos del crédito y/o resolución del contrato por causas de la mora incurrida será comunicada a El(Los) Cliente(s) por escrito, con una anticipación de cinco (05) días hábiles a la fecha de la resolución.

14.6. Del mismo modo, queda expresamente entendido que cualquier gasto derivado del presente contrato, que CAJA CUSCO se vea obligado a efectuar o asumir por cuenta de El(Los) Cliente(s), devengará los intereses compensatorios y los intereses moratorios de corresponder de conformidad con la ley aplicable fije libremente, según se detalla en la Hoja Resumen.

DECIMA QUINTA: GARANTÍAS ADICIONALES POR TRATARSE DE FINANCIAMIENTO DE CRÉDITO HIPOTECARIO EN LA MODALIDAD DE BIEN FUTURO.

15.1. El(Los) Cliente(s) como garantía adicional podrá optar por cualquiera que se indique en el presente contrato y que se detalla en el Anexo, el cual forma parte integrante del presente contrato. La garantía adicional entregada a favor de CAJA CUSCO forma parte del presente contrato y será levantada una vez verificada la formalización de la garantía hipotecaria (inscripción de compra venta e hipoteca a favor de CAJA CUSCO en SUNARP) del bien objeto del presente contrato.

DECIMA SEXTA: DE LOS TIPOS DE GARANTIAS ADICIONALES

A) DE LA GARANTÍA DE CARTA FIANZA.

16.1 Con la finalidad de garantizar la existencia del bien futuro, su independización y su registro público de el(los) inmueble(s) financiado con el crédito hipotecario del Crédito CASA FACIL concedido por CAJA CUSCO y descrito en la Cláusula Segunda del presente contrato, en tanto se trata del otorgamiento del crédito en la modalidad de Bien Futuro, El(Los) Cliente(s) por el presente documento constituye y otorga, a satisfacción y conformidad de CAJA CUSCO, documento de Carta Fianza emitida por entidad financiera supervisada y autorizada por la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP, siendo esta de carácter solidaria, irrevocable, incondicional, indivisible, de realización automática a solo requerimiento de CAJA CUSCO, con renuncia al beneficio de excusión y a los plazos y condiciones señalados en el artículo 1899 del Código Civil. Sus características se detallan en el Anexo del presente contrato.

16.2. La garantía de carta fianza según lo indicado en la cláusula precedente, subsistirá hasta que sea reemplazada como garantía preferente y en primer rango, por la hipoteca inscrita en SUNARP sobre el(los) inmueble(s) descrito(s) en el Anexo del presente Contrato, que deberá darse en un plazo no mayor a 18 meses desde la suscripción de la Escritura Pública que origine el presente contrato, prorrogable por 6 meses más sujeto a la aprobación de CAJA CUSCO

16.3. La Carta Fianza se devolverá cuando se cumpla y se verifique alguno de los siguientes hechos:

16.3.1. La entrega oportuna del bien inmueble de conformidad con la descripción y especificaciones técnicas prevista en el Contrato de Compra Venta.

16.3.2. La inscripción en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente en el tiempo establecido en el contrato de compra venta, de la declaratoria de fábrica, del reglamento interno, y/o independización del inmueble, de ser el caso e independización del inmueble, lo que se acreditará ante CAJA CUSCO con la copia literal certificada correspondiente.

16.3.3. La inscripción de la hipoteca a favor de CAJA CUSCO en la partida definitiva del Registro de Predios de la Oficina Registral competente al inmueble, en el plazo máximo otorgado por la Superintendencia Nacional de Registros Públicos contados a partir de la fecha de ingreso del título respectivo, lo que se acreditará ante CAJA CUSCO con la copia literal certificada correspondiente.

16.4. CAJA CUSCO deja constancia que cumplidas las condiciones antes referidas en los numerales 16.3.1, 16.3.2, y 16.3.3 precedentes, procederá con devolver la Carta Fianza otorgada de modo transitorio.

B) DE LA GARANTÍA DE DEPÓSITO A PLAZO OTORGADO.

16.5. Con la finalidad de garantizar la existencia del bien futuro, su independización y su registro público de el(los) inmueble(s) financiado con el crédito hipotecario del Casa Fácil concedido por CAJA CUSCO y descrito en la Cláusula Segunda del presente contrato, en tanto se trata del otorgamiento del crédito en la modalidad de Bien Futuro, EL VENDEDOR por el presente documento constituye y otorga a satisfacción y conformidad de CAJA CUSCO, documento de Depósito a Plazo cuyas características se detallan en el Anexo del presente contrato.

16.6. La garantía de Depósito a Plazo según lo indicado en la cláusula precedente, subsistirá hasta que sea reemplazada como garantía preferente y en primer rango, por la hipoteca sobre el(los) inmueble(s) descrito(s) en el Anexo del presente Contrato, que deberá darse en un plazo no mayor a 18 meses desde la suscripción de la Escritura Pública que origine el presente contrato, prorrogable por 6 meses más sujeto a la aprobación de CAJA CUSCO.

16.7. Una vez que CAJA CUSCO cuente con la inscripción de la Primera y Preferente hipoteca a su favor, procederá con levantar y liberar el Depósito a Plazo otorgado en garantía otorgada de modo adicional

C) DE LA GARANTÍA DE CERTIFICADO DE PARTICIPACION FIDUCIARIA.

16.8. Con la finalidad de garantizar la existencia del bien futuro, su independización y su registro público de el(los) inmueble(s) financiado con el crédito hipotecario del Crédito CASA FACIL concedido por CAJA CUSCO y descrito en la Cláusula Segunda del presente contrato, en tanto se trata del otorgamiento del crédito en la modalidad de Bien Futuro, El(Los) Cliente(s) por el presente documento constituye y otorga, a satisfacción y conformidad de CAJA CUSCO, documento de Certificado de Participación Fiduciaria.

Sus características se detallan en el Anexo del presente contrato. Esta garantía mobiliaria aplicará en tanto, el bien futuro a ser adquirido por El(Los) Cliente(s), estuviese dentro de un patrimonio fideicometido administrado por una empresa fiduciaria.

DE LA GARANTÍA MOBILIARIA DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACION

16.8.1. El(Los) Cliente(s) por el presente documento otorga y constituye primera y preferente garantía mobiliaria en favor de CAJA CUSCO sobre el Certificado de Participación que se detalla en el Anexo del presente contrato, obligándose El(Los) Cliente(s) a endosar en garantía el referido Certificado de Participación emitido por La Fiduciaria a favor de CAJA CUSCO según lo señalado en el artículo 9º del Decreto Legislativo N° 1400 Decreto Legislativo que el Régimen de Garantía Mobiliaria; a efectos de garantizar ante CAJA CUSCO.

16.8.2. La garantía mobiliaria subsistirá hasta que sea reemplazada como garantía por la hipoteca sobre el(los) inmueble(s) descrito(s) en el Anexo del presente Contrato, que deberá darse en un plazo no mayor a 2 años desde la suscripción de la Escritura Pública que origine el presente contrato, En el eventual caso que los plazos hayan excedido el plazo antes indicado se podrá

evaluar eventualmente una prórroga sujeto a evaluación y aprobación a CAJA CUSCO. Una vez que CAJA CUSCO cuente con la inscripción de la Primera y Preferente hipoteca a su favor, procederá con levantar la Garantía Mobiliaria si la misma se encontrase inscrita en Registros Públicos.

16.8.3. CAJA CUSCO tiene la facultad de inscribir la Garantía Mobiliaria que se constituye sobre el Certificado de Participaciones en Registros Públicos si El(Los) Cliente(s) incumplieran con cualquiera de las causales establecidas en el presente contrato. Dicha Garantía Mobiliaria se ejecutará de acuerdo a lo establecido en el presente contrato.

RESPECTO AL TIPO DE GARANTÍA DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACION

16.8.4. El Certificado de Participaciones será señalada en el Anexo el cual forma parte integrante del presente contrato, siendo la Garantía la constitución de una Garantía Mobiliaria sobre el Certificado de Participación, el número de Certificado de Participación que le corresponde a la presente operación se indica en el Anexo el cual forma parte integrante del presente contrato.

EJECUCIÓN DEL CERTIFICADO DE PARTICIPACIÓN

16.8.5. En el supuesto que El(Los) Cliente(s) incumpla(n) cualquiera de las obligaciones establecidas en la presente cláusula siempre y cuando no se haya inscrito la primera y preferente hipoteca sobre el(los) inmueble(s) descrito(s) en el Anexo del presente contrato a favor de CAJA CUSCO, CAJA CUSCO podrá solicitar la ejecución del Certificado de Participación, de acuerdo al siguiente procedimiento:

a) CAJA CUSCO dirigirá una comunicación por conducto notarial al domicilio de El(s) Cliente(s) requiriendo el cumplimiento de la obligación bajo apercibimiento de dar por resuelto el Contrato de Crédito hipotecario y la ejecución del Certificado de Participación.

b) El(Los) Cliente(s) tendrá tres (03) días hábiles, desde la recepción de la comunicación notarial remitida por CAJA CUSCO para subsanar el incumplimiento señalado por CAJA CUSCO.

c) En caso de que al cuarto (4) día hábil desde la citada recepción de la comunicación notarial por parte de El(Los) Cliente(s), éste(os) no hubiera(n) cumplido con la obligación a su cargo a satisfacción de CAJA CUSCO, la ejecución del certificado de participación será llevada a cabo por un tercero cuyas generales de ley se mencionan en el anexo del presente contrato, quien queda expresa e irrevocablemente facultado por El(Los) Cliente(s) para llevar a cabo todos y cada uno de los actos ante entidades públicas o privadas, así como a suscribir todos y cada uno de los documentos públicos o privados que fueran necesarios para la venta extrajudicial del certificado de participaciones (Art. N° 51.4 – Decreto Legislativo N° 1400 Decreto Legislativo que el Régimen de Garantía Mobiliaria).

d) El poder irrevocable otorgado en virtud del párrafo anterior se mantendrá vigente hasta el levantamiento de la garantía. En caso de ejecución de la garantía, el cargo del Representante será remunerado y dicho pago será de cuenta y cargo de El(Los) Cliente(s) así como todos los gastos en los que éste incurra para la ejecución de la garantía.

e) Producida la venta extrajudicial del certificado, que no podrá realizarse por un monto menor a las dos terceras partes del valor del(los) inmueble(s), en adelante monto de gravamen detallado en el Anexo del presente contrato, CAJA CUSCO enviará una comunicación por conducto notarial al FIDUCIARIO señalando:

I. El incumplimiento incurrido por El(Los) Cliente(s),

II. Remitiéndole el Certificado de Participación Fiduciario y el cargo de la comunicación remitida a El(Los) Cliente(s) en la que se le informaba del incumplimiento incurrido, de la resolución del Contrato de Crédito Hipotecario CASA FACIL y de la ejecución del Certificado de Participación Fiduciario y

III. Solicitando la anulación del Certificado de Participación y la emisión de uno nuevo con el mismo valor a la orden del nuevo adquirente.

f) Una vez que se haya producido la independización de el(los) inmueble(s) EL FIDUCIARIO y/o EL VENDEDOR deberá(n) transferir a favor del nuevo titular del Certificado de Participación el(los) inmueble(s) representado(s) en el referido certificado.

g) El(Los) Cliente(s) designa(n) a la persona cuyos datos se detallan en el Anexo del presente contrato, otorgándole poder específico e irrevocable para realizar la venta extrajudicial del Certificado de Participación Fiduciaria y suscribir la documentación pública y/o privada necesaria para realizar la transferencia de dicho Certificado de Participación Fiduciaria, conforme lo señalado

en el art. 51 del D. L. N° 1400 Decreto Legislativo que aprueba el Régimen de la Garantía Mobiliaria.

DECIMA SÉPTIMA: VALORIZACIÓN

17.1. Para efectos del otorgamiento del crédito hipotecario solicitado por El(Los) Cliente(s), las partes acuerdan tomar en consideración el valor de tasación según lo establecido en el informe de tasación de el(los) inmueble(s) establecido en el Anexo.

17.2. En caso de ejecución de la hipoteca, y en aplicación de lo dispuesto por el Artículo 720° del Código Procesal Civil, las partes de común acuerdo convienen en valorizar el(los) inmueble(s) en la suma que se detalla en el Anexo, según informe de tasación vigente efectuada por perito inscrito en la REPEV de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

17.3. Las dos terceras partes del valor comercial del informe de tasación servirá de base para la subasta judicial, haciéndose las rebajas de Ley por falta de postores, conforme a las normas procesales aplicables. Sin embargo, a fin de comprobar el estado de conservación y demás cualidades de el(los) inmueble(s), CAJA CUSCO, bajo cuenta y costo de El(Los) Cliente(s), queda autorizada para que, en la fecha y forma que estime conveniente, mediante perito tasador inscrito en el REPEV de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, pueda actualizar el valor del informe de tasación. Cualquier observación respecto al estado de conservación de el(los) inmueble(s) deberán ser subsanado(s) por El(Los) Cliente(s), dentro del plazo que para el efecto – y según las características de la observación – señale CAJA CUSCO.

DECIMA OCTAVA: CESIÓN

18.1. El(Los) Cliente(s) reconoce(n) y acepta(n) que CAJA CUSCO podrá ceder sus derechos derivados del presente contrato, ya sea mediante una cesión de derechos o mediante transferencia de cartera, o emisión de instrumentos o bonos hipotecarios y/o cualquier otra forma permitida por la ley, a lo que El(Los) Cliente(s) presta(n) desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso e irrevocable a dichas cesiones y transferencias, incluyendo las correspondientes a la(s) garantía(s) que pudiera haber constituido a favor de CAJA CUSCO en respaldo de las obligaciones derivadas del presente contrato, siendo para ello suficiente que CAJA CUSCO le comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos. Los efectos de la cesión se producirán a partir de la comunicación notarial efectuada a El(Los) Cliente(s), conforme a lo establecido en el Código Civil.

18.2. El(Los) 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 CAJA CUSCO.

DECIMA NOVENA: INTERVENCIÓN DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE.

19.1. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 292° y 315° del Código Civil, interviene la cónyuge o conviviente de El(Los) Cliente(s) suscribiendo el presente Contrato 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 o unión de hecho legalmente constituida, asumiendo responsabilidad solidaria con su cónyuge.

VIGÉSIMA: MODIFICACIÓN A LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO.

20.1 CAJA CUSCO podrá modificar la tasa de interés en los siguientes casos:

- a) Cuando opere la refinanciación o novación de la obligación, considerando para tal efecto lo establecido en el Código Civil.
- b) Cuando exista efectiva negociación al momento de contratar y en cada oportunidad en la que se pretende efectuar dichas modificaciones.
- c) Cuando la Superintendencia de Banca, Seguros y AFPs así lo autorice previo informe favorable del Banco Central de Reserva por circunstancias extraordinarias e imprevisibles que pongan en riesgo el propio sistema. Este cambio surtirá efecto de forma inmediata.
- d) La modificación se efectuará en virtud de los literales precedentes y debe ser comunicada con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días, de corresponder indicando la fecha o el momento, a partir del cual, la modificación entrará en vigencia, dicha modificación deberá ser comunicada mediante medios de comunicación directos señalados en la cláusula vigésima tercera.

20.2. Asimismo, las modificaciones contractuales referidas a: comisiones, gastos, cronograma de pagos, TCEA, resolución del contrato por causal distinta al incumplimiento, limitación o exoneración de responsabilidad por parte de CAJA CUSCO e incorporación de servicios que no se encuentren directamente relacionados al producto o servicio contratado serán

comunicadas a El(Los) Cliente(s) con una anticipación no menor a 45 (cuarenta y cinco) días, indicando la fecha o el momento a partir del cual la modificación entrará en vigencia; de igual manera la comunicación deberá ser efectuada a través de medios de comunicación directos.

20.3. Para la modificación unilateral, El(Los) Cliente(s) autoriza que salvo las tasas de interés indicadas en el Anexo y/u Hoja Resumen, las condiciones, comisiones y gastos indicados en la Hoja Resumen, podrá ser modificados unilateralmente por CAJA CUSCO, de acuerdo a lo dispuesto por la normativa vigente, entre otros supuestos y sin que se pueda considerar esta lista como limitativa, las modificaciones a que se refiere este párrafo podrán ser efectuadas por CAJA CUSCO a su solo criterio como consecuencia de:

- a) Cambios en las condiciones de la economía nacional o internacional,
- b) Cambios en el funcionamiento o tendencias de los mercados o la competencia.
- c) Cambios en las políticas de gobierno o de Estado que afecten las condiciones del mercado.
- d) Impacto de alguna disposición legal sobre costos, características, definición o condiciones de los productos y servicios financieros.
- e) Modificación de las características, definición, rentabilidad o condiciones de los productos de CAJA CUSCO.
- f) Inflación, deflación, devaluación o revaluación de la moneda.
- g) Evaluación crediticia de El(Los) Cliente(s) o de su empleador, de ser el caso.
- h) Encarecimiento de los servicios prestados por terceros cuyos costos son trasladados a El(Los) Cliente(s) o de los costos de prestación de los productos y servicios ofrecidos por CAJA CUSCO
- i) Crisis financiera, o
- j) 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(Los) Cliente(s) podrá resolver el contrato debiendo para ello manifestar su disconformidad por escrito, proceder al pago de todo saldo deudor u obligación que mantuviera pendiente frente a CAJA CUSCO, para lo cual contará con el plazo de 45 (cuarenta y cinco) días contados desde que el cliente comunica su deseo de resolver. El silencio de El(Los) Cliente(s) constituye aceptación expresa de las modificaciones informadas por CAJA CUSCO.

La CAJA CUSCO pondrá a disposición de El(Los) Cliente(s) la versión vigente del contrato y las tarifas aplicables en todas sus oficinas, canales de atención al cliente y su página web <http://www.cmac-cusco.com.pe/>

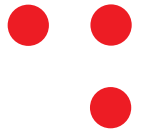
20.4. Cualquier modificación respecto a los términos del presente contrato y su anexo, que sea favorable a El(Los) Cliente(s) tendrá vigencia inmediata, procediendo CAJA CUSCO a comunicar posteriormente a El(Los) Cliente(s) mediante medios de comunicación indirecta.

20.5. Cuando las modificaciones contractuales impliquen la modificación del cronograma de pagos - que indicará la TCEA (tasa de costo efectivo anual) remanente y el saldo remanente - el nuevo cronograma de pagos, será enviado junto con el aviso de las modificaciones contractuales mediante comunicación escrita con una anticipación de 45 (cuarenta y cinco) días.

20.6. Para la incorporación de servicios adicionales que no se encuentren directamente relacionados al producto o servicio contratado, CAJA CUSCO deberá comunicar dicha incorporación con una anticipación no menor de 45 (cuarenta y cinco) días. La no aceptación del producto o servicio por parte de El(los) Cliente(s) no implica la resolución del contrato principal. El(Los) Cliente(s) podrá resolver el contrato cuando considere que las modificaciones efectuada por CAJA CUSCO le resulten perjudiciales y que no tengan por origen la imposición de obligaciones normativas, en cuyo caso, CAJA CUSCO otorgará a El(Los) Clientes(s) el plazo de 45 (cuarenta y cinco) días para efectuar el pago total de la obligación. El plazo antes referido se otorga desde el momento en que El(los) Cliente(s) mediante el aviso previo, tiene la información de las modificaciones contractuales.

VIGÉSIMA PRIMERA: PODER ESPECIAL

21.1. Por medio del presente instrumento, El(Los) Cliente(s) otorga(n) poder especial e irrevocable a favor de CAJA CUSCO para que actuando en nombre y representación de El(Los) 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(los) inmueble(s) materia de financiamiento a El(Los) 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(Los) Cliente(s) a favor de CAJA CUSCO en virtud a lo pactado en el presente contrato.

b) Efectuar la Declaración Jurada de Autoavaluo 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. Realizar ante cualquier entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para que el CLIENTE figure como nuevo propietario del Inmueble, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes

c) Subsanan cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de Predios de la Oficina Registral competente en el trámite de inscripción del Contrato de Compraventa del Inmueble y/o de la Hipoteca, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura y/o denominación del Inmueble así como de la partida registral en la que se encuentre inscrito el Inmueble y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo CAJA CUSCO suscribir y/o otorgar las minutas y/o escrituras públicas que se requieran.

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

21.3. Igualmente, queda expresa e irrevocablemente convenido y entendido entre las partes que CAJA CUSCO no asume responsabilidad en caso de no optar por la facultad que por esta cláusula se le concede.

VIGÉSIMA SEGUNDA: APLICACIÓN DE NORMAS PRUDENCIALES CONFORME AL ART. 85° DEL CÓDIGO DE PROTECCIÓN Y DEFENSA DEL CONSUMIDOR.

22.1. CAJA CUSCO podrá elegir no contratar, modificar en aspectos distintos a las tasas de interés, comisiones o gastos e incluso resolver los contratos celebrados con El(Los) Cliente(s), sin el aviso previo al que se hace referencia en la cláusula de resolución contractual o modificación de tasas de intereses el presente contrato como consecuencia de la aplicación de las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, todo ello en función a las condiciones particulares de riesgo, la administración del Riesgo de Sobreendeudamiento de Deudores Minoristas, por consideraciones del perfil del cliente vinculadas al Sistema de Prevención de Lavado de Activos o del Financiamiento del Terrorismo, por falta de Transparencia de El(Los) Cliente(s) y otras señaladas por la normativa vigente.

22.2. Dicha falta de transparencia de El(Los) Cliente(s) se presenta cuando en la evaluación realizada a la información señalada o presentada por los usuarios antes de la contratación o durante la relación contractual, se desprende que dicha información es inexacta, incompleta, falsa o inconsistente con la información previamente declarada o entregada por el usuario y repercute negativamente en el riesgo de reputación o legal que enfrenta CAJA CUSCO.

22.3. En caso CAJA CUSCO decida resolver el contrato suscrito con El(Los) Cliente(s) o modificar las condiciones contractuales por las causales indicadas en el párrafo anterior CAJA CUSCO remitirá una comunicación al domicilio de El(Los) Cliente(s) mediante los mecanismos de comunicación establecidos en el presente contrato dentro de los siete (07) días calendarios posteriores a dicha modificación o resolución.

22.4 El(Los) Cliente(s) declaran expresamente la veracidad de la información proporcionada en los documentos presentados para la solicitud del préstamo y en El Contrato, la cual tiene carácter de Declaración Jurada; asimismo se obligan a mantener actualizados los datos proporcionados en dichos documentos durante toda la vigencia de El Contrato o mientras exista algún saldo deudor, vigente o vencido, a favor de CAJA CUSCO.

VIGÉSIMA TERCERA: DE LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN.

23.1. CAJA CUSCO se comunicará con El(Los) Cliente(s) indistintamente a través de:

a) Medios de comunicación directa como son: (i) comunicaciones al domicilio de El(Los) Cliente(s); (ii) correos electrónicos; (iii) mensajes en estados de cuenta; o (iv) llamadas telefónicas; (v) vouchers de operaciones, en tanto se envíe o entregue esta

comunicación a El(Los) Cliente(s), se le comunique en forma clara la información que CAJA CUSCO le quiere hacer llegar o los cambios en su(s) Contrato(s), se observen los derechos que El(Los) Cliente(s) tiene(n) y se respete el plazo de comunicación anticipada; o, (vi) mensajes de texto (SMS) estos medios enumerados no son limitativos y podrían usarse otros medios directos físicos o electrónicos.

b) Medios de comunicación indirecta que le permitan a El(Los) Cliente(s) tomar conocimiento de cualquier información, como: (i) avisos en cualquiera de las Oficinas de CAJA CUSCO, (ii) página Web; (iii) mensajes en redes sociales; y/o, (iv) avisos en cualquier diario, periódico o revista de circulación nacional, a elección de CAJA CUSCO. Las comunicaciones realizadas a través de los medios antes mencionados serán suficientes para El(Los) Cliente(s) estos medios enumerados no son limitativos y podrían usarse otros medios directos físicos o electrónicos.

23.2. Para comunicar las modificaciones referidas a: (i) comisiones, gastos, que no sean favorables a El(Los) Cliente(s), (ii) resolución del contrato por causal distinta al incumplimiento; (iii) limitación o exoneración de responsabilidad de CAJA CUSCO; y/o; CAJA CUSCO usará medios de comunicación directa.

23.3. Para comunicar modificaciones distintas a las señalados en el párrafo anterior y/o informarle sobre el monto de su deuda, fechas de pago, últimos pagos, cobros efectuados, pólizas de seguros y cualquier otra información relacionada con las operaciones que El(Los) Cliente(s) tenga con CAJA CUSCO, así como, modificaciones que sean beneficiosas para El(Los) Cliente(s), CAJA CUSCO podrá utilizar cualquiera de los medios de comunicación mencionados en este contrato, las campañas comerciales", serán comunicadas por medios directos en caso el cliente así lo autorice. En caso de existir diferencia sobre la información de sus operaciones, prevalecerá aquella que se encuentre registrada en CAJA CUSCO, así mismo El(Los) Cliente(s) es responsable del adecuado uso de la información que CAJA CUSCO le envíe a través de cualquiera de las formas indicadas en este contrato.

VIGÉSIMA CUARTA: COMPROMISO DE ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN DEL CLIENTE.

24.1. El(Los) Cliente(s) declaran expresamente la veracidad de la información proporcionada en los documentos presentados para la solicitud del préstamo y en El Contrato, la cual tiene carácter de Declaración Jurada; asimismo se obligan a mantener actualizados los datos proporcionados en dichos documentos durante toda la vigencia de El Contrato o mientras exista algún saldo deudor, vigente o vencido, a favor de CAJA CUSCO.

VIGÉSIMA QUINTA: JURISDICCIÓN Y DOMICILIO

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

25.2. El(Los) Cliente(s) será(n) notificado(s) en el lugar que éste consigne como su domicilio contractual, el cual podrá ser el del inmueble financiado, u otro de acuerdo a lo indicado por el cliente. El(Los) Cliente(s) podrá(n) ser notificado(s) por CAJA CUSCO en el(los) inmueble(s) que adquiere en virtud del financiamiento que se otorga en el presente contrato y que es materia de hipoteca a favor de CAJA CUSCO, en tanto lo acepte como su domicilio. Asimismo, de conformidad con lo previsto por el Art. 40º del Código Civil modificado por la Ley N° 27723, El(Los) Cliente(s) podrá(n) cambiar su domicilio dentro de la misma jurisdicción, por medio de carta, sin cuyo requisito no surtirá efecto legal alguno dicho cambio.