

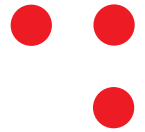
## **CLAUSULAS ADICIONALES SOBRE CRÉDITO HIPOTECARIO DENOMINADO NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA Y CONSTITUCION DE PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA - BIEN FUTURO CON GARANTÍA ADICIONAL.**

Conste por el presente documento, las CLAUSULAS ADICIONALES SOBRE CRÉDITO HIPOTECARIO DENOMINADO NUEVO CRÉDITO MIVIVIENDA Y CONSTITUCION DE PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA - BIEN FUTURO CON GARANTÍA ADICIONAL, que celebran de una parte, la Caja Municipal de Ahorro y Crédito Cusco S.A. (en adelante 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, Bono del Buen Pagador 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. Asimismo, se deja constancia que CAJA CUSCO otorga el crédito solicitado en cumplimiento de lo establecido en el Contrato de Canalización de Fondos celebrado con Corporación Financiera de Desarrollo - COFIDE.
- 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, 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 la tasa de costo efectivo anual que permite comparar el costo total de un producto activo. Se calcula igualando el valor actual de todas las cuotas con el monto que efectivamente haya sido recibido en préstamo. Para este cálculo se incluyen las cuotas que involucran el principal, intereses, comisiones y gastos, que de acuerdo con lo pactado se trasladan al cliente, incluidos los seguros en los casos que se trate de créditos de consumo y/o hipotecarios para vivienda. No se incluyen en este cálculo aquellos pagos por servicios provistos por terceros que directamente sean pagados



por el cliente, ni los tributos que resulten aplicables.

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 la presente 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 del Crédito MiVivienda 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 antes mencionado crédito.

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 empresa vendedora/constructora/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 Nuevos Soles 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, así también se podrá variar la tasa de interés en los supuestos de modificación de tasas según lo dispuesto en el Art. 32 del Reglamento General de Conducta de Mercado, la referida negociación quedará plasmada en una adenda al contrato conforme se detalla en la cláusula Vigésima Tercera: Información y Modificación a los Términos del Contrato. En tal sentido, la tasa 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 cliente.

TERCERA: DE LAS CONDICIONES DEL CRÉDITO HIPOTECARIO MIVIVIENDA.

3.1. El(Los) Cliente(s), declara(n) conocer y aceptar que el otorgamiento, desembolso del Crédito Hipotecario MiVivienda estará condicionado a que COFIDE entregue a CAJA CUSCO los recursos o fondos provenientes de la línea de crédito indicada en la cláusula primera del presente Contrato. En tal sentido, la vigencia del presente Contrato quedará condicionada a la fecha en la que CAJA CUSCO reciba de COFIDE, los recursos o fondos para el desembolso del Crédito Hipotecario MiVivienda a favor de El(Los) Cliente(s).

3.2. Únicamente si El Fondo MiVivienda S.A., (FMV) aprueba el otorgamiento del Crédito Hipotecario MiVivienda préstamo mediante confirmación escrita dirigida por COFIDE a CAJA CUSCO y entrega los recursos o fondos suficientes a este Crédito Hipotecario MiVivienda dichos recursos serán puestos a disposición de El(Los) Cliente(s) para ser transferidos a EL VENDEDOR a la firma de la escritura pública que este Contrato origine.

3.3. El desembolso del Bono del Buen Pagador a favor de El(Los) Cliente(s) en caso apliquen, será desembolsado conjuntamente que el Crédito Hipotecario MiVivienda.

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

3.5. El(Los) Cliente(s), autoriza a CAJA CUSCO a desembolsar el Crédito Hipotecario MiVivienda 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.

3.6. 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 y 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. En el periodo de gracia los intereses capitalizables son los intereses compensatorios.

3.7. El período de gracia es decidido antes de solicitar los recursos a COFIDE y este constará en el respectivo cronograma de pagos.

CUARTA: REQUISITOS PARA ACCEDER AL BONO DEL BUEN PAGADOR.

4.1. El Bono al Buen Pagador (en adelante BBP) es una ayuda económica no reembolsable que se le otorga a El(Los) Cliente(s) que adquiere el producto MIVIVIENDA a través de las Instituciones Financieras Intermediarias, el BBP complementa y/o incrementa la cuota inicial y su valor está en función del valor de la vivienda de forma escalonada.

4.2. El(Los) Cliente(s) declara conocer que al momento del desembolso del Crédito Hipotecario MiVivienda es beneficiario del “Bono del Buen Pagador”, así mismo El(Los) Cliente(s) deberá(n) cumplir con los requisitos para acceder al BBP

4.3. El importe de las cuotas del Crédito Hipotecario MiVivienda que El(Los) Cliente(s) deberá pagar será calculado en función al monto desembolsado del Crédito Hipotecario MiVivienda, sin considerar el BBP ya que este no forma parte del Crédito Hipotecario MiVivienda.

4.4. Constituyen requisitos para la asignación del BBP:

- a. Contar con la calificación como sujeto de crédito emitida por la CAJA CUSCO Que otorgue los créditos MIVIVIENDA.
- b. Que el solicitante del crédito MIVIVIENDA (Nuevo Crédito MIVIVIENDA, MiConstrucción y MiCasa Más) y, de ser el caso, su cónyuge o conviviente, e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda.
- c. Que el valor del inmueble a adquirir no exceda los límites establecidos en reglamentación vigente aplicable.
- d. No haber recibido apoyo habitacional previo del Estado el titular y, de ser el caso, cónyuge o conviviente.
- e. Otros a ser determinados por el FMV y comunicados al Fiduciario para su aplicación.

La validez y vigencia del BBP se encuentra sujeta a que El(Los) Cliente(s) no incurra en alguna de las causales de reembolso del Crédito Hipotecario MiVivienda descritas a continuación, caso contrario El(Los) Cliente(s) deberá reembolsar independientemente a la CAJA CUSCO - y esta a su vez al FMV a través de COFIDE – el BBP y sus intereses legales.

4.5. Causales de Reembolso del Bono del Buen Pagador

El(Los) Cliente(s) deberá reembolsar el BBP y sus intereses legales en los siguientes casos:

a) Cuando sea calificado como Mal Pagador por CAJA CUSCO o el Fondo de Inversión según corresponda, estos den por vencido el crédito por incumplimiento de pago del Crédito MIVIVIENDA y, además, se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria. La demanda interpuesta por CAJA CUSCO o el Fondo de Inversión deberá contemplar el monto de la deuda, el valor total del “PBP como complemento de la cuota inicial” y sus intereses legales. Al no estar considerado el “PBP como complemento de la cuota inicial” dentro de la Cobertura de Riesgo Crediticio, su liquidación se realizará en forma posterior a la liquidación de la mencionada cobertura.

b) Cuando se pre pague a CAJA CUSCO o el Fondo de Inversión en forma total el Crédito MIVIVIENDA, antes de los cinco (05) años de desembolsado el crédito. Con excepción de los casos cubiertos por aplicación de seguro de desgravamen

(muerte, invalidez total) o multirriesgo (pérdida total de vivienda).

c) Cuando se compruebe que cualquier información proporcionada por El(Los) Cliente(s) para sustentar u obtener el préstamo o cualquier otra operación realizada ante CAJA CUSCO o el Fondo de Inversión, fuera falsa o, tratándose de documentos, éstos hubieran sido adulterados o alterados.

d) Otros que determine EL FONDO y sean comunicados al Fiduciario para su aplicación.

QUINTA: PREMIO DEL BUEN PAGADOR COMO COMPLEMENTO DE LA CUOTA INICIAL.

5.1. El crédito podrá ser objeto de aplicación de Premio de Buen Pagador de 0.74074 de la Unidad Impositiva Tributaria (UIT) como complemento de la cuota inicial para valores de viviendas que se encuentran comprendidas dentro del último rango de vivienda en aplicación del BBP, siendo cubierto por EL FONDO, el cual se adicionará al BBP en dicho rango de valores de vivienda que se encuentre vigente.

a. El valor del “PBP como complemento de la cuota inicial” será actualizado por la variación de la UIT, con redondeo a la centena superior.

b. Los rangos de los valores de vivienda, cuya finalidad es determinar la aplicación del “PBP como complemento de la cuota inicial” se expresarán en soles y serán actualizados producto de la multiplicación del valor de vivienda del año anterior por la variación del Índice de Precios al

Consumidor - IPC de Lima Metropolitana anual, con redondeo a la centena superior.

c. Las actualizaciones tanto del “PBP como complemento de la cuota inicial”, como del Valor de la Vivienda serán realizadas en forma simultánea, una vez al año, en correspondencia a la actualización del BBP.

5.2. Este importe de “PBP como complemento de la cuota inicial” de 0.74074 UIT se sumará a la cuota inicial mínima de 10% del valor de la vivienda aportada por el El(Los) Cliente(s).

5.3 El tope máximo de la cuota inicial será de 30% del valor de la vivienda (pago en efectivo efectuado por el El(Los) Cliente(s)) incluidos los 0.74074 UIT del importe del PBP como complemento de la cuota inicial.

5.4. El “PBP como complemento de la cuota inicial” al no formar parte del crédito, ocasionará que éste último tenga un único calendario de pagos.

5.5 El Fiduciario desembolsará el “PBP como complemento de la cuota inicial” a CAJA CUSCO el mismo día que se desembolsa el crédito.

5.6. Por un criterio de índole operativo, se permitirá a CAJA CUSCO, en aquellos rangos donde el “PBP como complemento de la cuota inicial” se adicione al BBP, que el total de la ayuda económica sea denominada como “PBP como complemento de la cuota inicial”, cuyo valor corresponda a la suma de ambos beneficios, en tanto las causales de reembolso de ambos subsidios sean equivalentes en sus respectivos reglamentos.

Finalmente, las recuperaciones de “PBP como complemento de la cuota inicial”, más intereses legales, estará a cargo del Fiduciario.

5.7. Constituyen causales de Reembolso del Bono del Buen Pagador y/o Premio al Buen Pagador como complemento de la cuota inicial y sus intereses legales en tales casos

- a. Cuando sea calificado como Mal Pagador por la Institución Financiera Intermediaria - CAJA CUSCO, ésta dé por vencido el crédito por incumplimiento de pago del Crédito Hipotecario MiVivienda y, además, se haya admitido la demanda de ejecución de garantía hipotecaria. La demanda deberá contemplar el monto de la deuda, el valor total del BBP y/o PBP y sus intereses legales. Al no estar considerado el BBP y/o PBP dentro de la cobertura de riesgo crediticio, su liquidación se realizará en forma posterior a la liquidación de la mencionada cobertura.
- b. Cuando pre pague en forma total el Crédito Hipotecario MiVivienda, antes de los cinco (05) años de desembolso el crédito.
- c. Cuando se compruebe que cualquier información proporcionada por el El(Los) Cliente(s) para sustentar u obtener el crédito o cualquier otra operación realizada ante la Institución Financiera Intermediaria - CAJA CUSCO, fuera falsa o, tratándose de documentos, estos hubieran sido adulterados o alterados.
- d. Otros que determine el FMV y sean comunicados al Fiduciario para su aplicación.

#### SEXTA: DEL BONO MIVIVIENDA SOSTENIBLE

6.1. En caso que al momento del desembolso del Nuevo Crédito MiVivienda El(Los) Cliente(s) se haya(n) hecho acreedor al Bono MiVivienda Sostenible, éste declara conocer que dicho bono asciende al monto señalado en el Anexo. El Bono MiVivienda Sostenible consiste en una ayuda económica directa no reembolsable que se otorga a las personas que accedan a una vivienda sostenible con un crédito MIVIVIENDA, cuyo monto fluctúa en función al valor del financiamiento y al grado del Bono MiVivienda.

6.2. El monto del financiamiento del Bono MiVivienda Sostenible será de acuerdo al grado y elegibilidad de la certificación con la que deberá contar el proyecto inmobiliario del cual forme parte la vivienda que El(Los) Cliente(s) adquiera con el Préstamo.

6.3. Los proyectos deberán contar con el Certificado de Elegibilidad de Proyectos Inmobiliarios Sostenibles, y de acuerdo a ello se aplican los rangos del Bono MiVivienda Sostenible.

6.4. El monto del Bono MiVivienda Sostenible se calcula descontando del valor de vivienda, la cuota inicial y el Bono del Buen Pagador correspondiente de ser el caso. A ese importe a financiar se le divide entre 1.04 y/o 1.03 y se multiplica por 0.04 y/o 0.03 dependiendo del grado del bono, y se obtiene el Bono MiVivienda Sostenible.

6.5. El importe de las cuotas que El(Los) Cliente(s) deberá pagar será calculado en función al monto desembolsado del Préstamo, sin considerar el Bono MiVivienda Sostenible ya que este no forma parte del Préstamo.

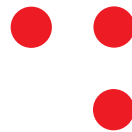
6.6. Para la asignación del BMS, El(Los) Cliente(s) debe cumplir con los siguientes requisitos:

- i. Contar con la calificación como sujeto de crédito emitida por CAJA CUSCO.
- ii. El(Los) Cliente(s), y de ser el caso su cónyuge o conviviente e hijos menores de edad, no sean propietarios de otra vivienda.
- iii. El(Los) Cliente(s), y de ser el caso su cónyuge o conviviente, no deben haber recibido el Bono MiVivienda Sostenible previamente.
- iv. Otros requisitos a ser determinados por el Fondo MIVIVIENDA.

6.7. La validez del Bono MiVivienda Sostenible se encuentra sujeta a que El(Los) Cliente(s) no incurra en alguna de las causales de reembolso descritas a continuación.

6.8. El(Los) Cliente(s) deberá reembolsar inmediatamente al CAJA CUSCO –y éste a su vez al Fondo MIVIVIENDA- el Bono MiVivienda Sostenible y sus intereses legales en los siguientes casos:

- a. Si CAJA CUSCO diese por vencido el Préstamo por incumplimiento de pago de El(Los) Cliente(s) y además, la demanda de ejecución de la Hipoteca interpuesta por CAJA CUSCO contra el CLIENTE deberá contemplar el valor total del Bono



MiVivienda Sostenible y sus intereses legales.

b. Si El(Los) Cliente(s) realizara el prepagado del Préstamo en forma total antes de los cinco (5) años de desembolsado el Préstamo.

c. Si CAJA CUSCO comprobare que cualquier información o documentación proporcionada por El(Los) Cliente(s) para sustentar u obtener el Préstamo o cualquier otra operación realizada ante CAJA CUSCO fuere falsa o, tratándose de documentos, estos hubiesen sido adulterados o alterados.

d. Otros que determine el Fondo MIVIVIENDA y sean comunicados al Fiduciario para su aplicación.

6.9. En caso que no aplique el Bono MiVivienda Sostenible se colocará el valor de S/ 0.00 (Cero Soles) en Anexo del Contrato.

#### SEPTIMA: DESEMBOLSO DEL CRÉDITO

7.1. 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.

7.2. 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).

7.3. 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 02 (dos) días hábiles a la fecha de resolución.

#### OCTAVA: DEL PAGO DEL CRÉDITO HIPOTECARIO MIVIVIENDA.

8.1. El(Los) Cliente(s) asume(n) la obligación de pagar el crédito incluyendo los intereses, comisiones y gastos en la misma moneda convenida. El pago del crédito será en cuotas con vencimiento mensual y por los montos señalados en la Hoja Resumen y en el Cronograma de Pagos, los cuales incluyen además el importe correspondiente a la amortización del capital e intereses, las primas correspondientes al pago del seguro de desgravamen y seguro multirriesgo de el(los) inmueble(s), así como el importe de las comisiones pactadas, gastos y tributos.

8.2. Para los efectos del pago El(Los) Cliente(s) se obliga(n) a efectuarlo indistintamente, a través de pagos en efectivo que realice en las oficinas de CAJA CUSCO o a través de medios de pago digitales y/o electrónico o a través de cargos en una cuenta de ahorros, o cualquier otro medio permitido por CAJA CUSCO. Cuando por causas no imputables a las partes sea imposible el pago del crédito y demás obligaciones por alguna de las modalidades antes indicadas, CAJA CUSCO podrá disponer otra forma de pago, informando a El(Los) Cliente(s) vía telefónica o mediante correo electrónico, sobre la nueva modalidad a emplearse.

8.3. El(Los) Cliente(s) mantendrá(n) o entregará(n) en CAJA CUSCO, con la anticipación suficiente a la respectiva fecha de vencimiento de cada una de las cuotas, los fondos necesarios para atender íntegramente sus pagos. En caso de no cancelar las cuotas en el día de su vencimiento, El(Los) Cliente(s) quedará(n) constituido en mora automáticamente.

8.4. El(Los) Cliente(s) podrá(n) realizar pagos efectuados por encima de la cuota exigible de su cronograma de pagos, pudiendo catalogarse como:

a. Pago anticipado.- pago que trae como consecuencia la aplicación del monto al capital del crédito, con la consiguiente reducción de los intereses, las comisiones y los gastos derivados de las cláusulas contractuales al día del pago.

b. Adelanto de cuotas.- pago que trae como consecuencia la aplicación del monto pagado a las cuotas inmediatamente posteriores a la exigible en el periodo, sin que se produzca una reducción de los intereses, las comisiones y los gastos

derivados de las cláusulas contractuales. Los pagos mayores a dos cuotas (que incluye aquella exigible en el periodo) se consideran pagos anticipados.

En los casos en que El(Los) Cliente(s), realice un pago anticipado parcial del crédito con la consiguiente liquidación de intereses, comisiones y gastos al día del pago, deberá(n) comunicar expresamente y por escrito a CAJA CUSCO si se procede con la reducción del monto de las cuotas restantes pero manteniendo el plazo original, o del número de cuotas con la consecuente reducción del plazo del crédito; y en aquellos casos en los que no se cuente con dicha elección y dentro de los quince (15) días de realizado el pago, CAJA CUSCO procederá a la reducción del número de cuotas.

8.5. CAJA CUSCO, a solicitud expresa y por escrito de El(Los) Cliente(s), entregará los cronogramas de pago modificados, considerando el pago realizado, en un plazo no mayor a siete (7) días de efectuada dicha solicitud. Sin perjuicio de lo expuesto, en estos casos, El(Los) Cliente(s) podrá(n) manifestar expresamente y por escrito a CAJA CUSCO su voluntad para adelantar el pago de cuotas, procediendo CAJA CUSCO a aplicar el monto pagado en exceso sobre la cuota del periodo a las cuotas inmediatas siguientes, en cada oportunidad en la cual El(Los) Cliente(s) expresen su voluntad de efectuar un adelanto de cuotas, sin que se produzca la reducción de intereses, comisiones y gastos derivados, CAJA CUSCO requerirá una constancia de dicha decisión de manera expresa y por escrito a El(Los) Cliente(s).

8.6. Los pagos menores o iguales al equivalente de dos cuotas (que incluyen aquella exigible en el período) se consideran adelanto de cuotas. En estos casos, CAJA CUSCO procederá a aplicar el monto pagado en exceso sobre la cuota del periodo a las cuotas inmediatas siguientes no vencidas siempre que El(Los) Cliente(s) se encuentre(n) al día en sus obligaciones. Sin perjuicio de ello, en estos casos, El(Los) Cliente(s) podrán requerir expresamente y por escrito a CAJA CUSCO, antes o al momento de efectuarse el pago, que deberá procederse a la aplicación del pago como anticipado. Las presentes disposiciones se encuentran contempladas en el artículo 29° del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero; para mayor información pueden ingresar a la Pagina Web de CAJA CUSCO <http://www.cmac-cusco.com.pe/>

## NOVENA: DE LA COMPENSACIÓN.

9.1. 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, el interés 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 26702- Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.

9.2. 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.

9.3. 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.

9.4. 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.

#### DECIMA: DE LA MORA AUTOMÁTICA.

10.1. 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).

#### UNDECIMA: DE LOS INTERESES, GASTOS Y COMISIONES.

11.1. 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.

11.2. 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.

11.3. 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.

11.4. 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.

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

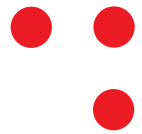
11.6. Las comisiones, gastos, primas de seguro, tributos y demás tarifas pactadas entre El(Los) Cliente(s) y CAJA CUSCO se encuentran señaladas en la Hoja Resumen.

11.7. 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.

#### DUODECIMA: DE LA PRIMERA Y PREFERENTE HIPOTECA.

12.1. Con la finalidad de garantizar únicamente el crédito hipotecario del Crédito MiVivienda 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 en caso así lo ordene el Juez, 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).

12.2. 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 distingo de naturaleza o valor, los cuales podrá(n) ser recaudados directamente por CAJA CUSCO, para aplicarlos al pago de lo que se adeudase.

12.3. 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.

12.4. 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 TERCERA: PAGARE INCOMPLETO.

13.1. 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 terminación del contrato previstas en la cláusula decima séptima 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, los 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.

13.2. 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.

13.3. 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.

13.4. 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.

13.5. 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.

#### DÉCIMA CUARTA: DECLARACIONES DE EL(LOS) CLIENTE(S).

14.1. 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 MiVivienda, 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 y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, en adelante Ley N° 26702 y en el Artículo 247° del Código Penal.

14.2. Que, cumple(n) con los requisitos para ser beneficiario(s) del Crédito hipotecario del Crédito MiVivienda. 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.

14.3. 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.

14.4. Que, expresa(n) su conformidad a que CAJA CUSCO, evalúe si le(s) corresponde o no el Bono del Buen Pagador, asumiendo el pago de la cuota que le(s) pudiera corresponder en caso no accedan al Bono, según lo señalado en el Anexo y por el monto señalado en el Cronograma de Pagos.

14.5. 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 SBS, 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.

14.6. 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.

14.7. 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 DécimaSexta 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.

14.8. 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.

14.9. Que mantendrá(n) el uso y posesión directa de el(los) inmueble(s), para destinarlo(s) exclusivamente a casa - habitación, quedando facultado CAJA CUSCO, y/o el Fondo Mivivienda S.A. y/o Corporación Financiera de Desarrollo-COFIDE a comprobar el uso dado a el(los) inmueble(s).

14.10. Que domicilia y reside dentro del ámbito del territorio nacional o que en caso resida en el extranjero cumple con los requisitos establecidos en el Reglamento de Crédito Nuevo Crédito MIVIVIENDA.

14.11. Que ha leído, conoce y cumple con todos los lineamientos y requisitos establecidos en el Reglamento de Crédito Nuevo Crédito MIVIVIENDA. Dichos requisitos y lineamientos se encuentran establecidos en la página Web de CAJA CUSCO (<http://www.cmac-cusco.com.pe/>, [FMV \(www.mivivienda.com.pe\)](http://www.mivivienda.com.pe/)).

14.12. 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.

#### DECIMA QUINTA: OBLIGACIONES DE EL(LOS) CLIENTE(S).

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

15.2. 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 al presente Contrato.

15.3. 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.

15.4. Mantener el uso y posesión directa (ocupación) del inmueble y utilizarlo única y exclusivamente como casa - habitación.

15.5. Cumplir con todos y cada uno de los requisitos exigidos por las normas que regulan el Programa Nuevo Crédito MIVIVIENDA. Los requisitos e información pertinente sobre el crédito Mivivienda se encuentran establecidos en la página web de CAJA CUSCO <http://www.cmac-cusco.com.pe/>, FMV <http://www.mivivienda.com.pe>

#### DECIMA SEXTA: SEGUROS

16.1. 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.

16.2. 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.

16.3. 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).

16.4. 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.

16.5. 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.

16.6. 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).

16.7. 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](http://www.cmac-cusco.com.pe)).

16.8. 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.

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

#### DECIMA SEPTIMA: CAUSALES DE RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.

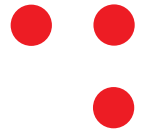
17.1. Las partes dejan expresa constancia que CAJA CUSCO podrá dar por terminado el presente contrato mediante comunicación escrita dirigida a El(Los) Cliente(s) con una anticipación de cinco (05) días hábiles, sin asumir por ello responsabilidad y sin necesidad de declaración judicial previa, dando 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(los) inmueble(s) hipotecado(s) fuera(n) vendido(s), alquilado(s) o de alguna forma dispuesto(s) onerosa o



gratuitamente, sin la previa autorización expresa y por escrito de CAJA CUSCO, siempre que éstos generen perjuicios a los derechos de CAJA CUSCO como acreedor.

e) 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.

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

g) 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 S.A, FMV y/o COFIDE.

h) 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).

i) 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.

j) 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 del Crédito MiVivienda, 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 y el pago de la penalidad a favor del Fondo Mivivienda S.A., 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 26702.

k) 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.

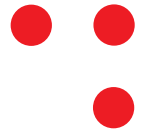
l) CAJA CUSCO podrá elegir no contratar o modificar los contratos celebrados con El(Los) Cliente(s) en aspectos distintos a las tasas de interés, comisiones o gastos, e incluso resolverlos, sin aviso previo, como consecuencia de la aplicación de las normas prudenciales emitidas por la Superintendencia 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.

17.2. 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 85º 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.

En caso El (Los) Cliente(s) resuelva(n) el contrato a consecuencia de modificaciones que considere perjudiciales, contará con el plazo de 45 días con la finalidad de cancelar el saldo deudor y será contabilizado a partir de la fecha en la que comunique su decisión en atención a lo dispuesto en el artículo 39.4 del Reglamento General de Conducta de Mercado.

17.3. Para la resolución del contrato de crédito hipotecario 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 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 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 hipotecaria de haberse constituido.

17.4. 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 hipotecaria; pues en caso de resolución o de terminación del contrato de crédito dicha garantía se mantiene plenamente vigente, encontrándose precisamente en tales casos CAJA CUSCO facultado a ejecutar la garantía de el(los) inmueble(s) hipotecado(s) a su favor para aplicar el producto de la misma al pago de sus acreencias.

17.5. 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.

17.6. 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 a partir de la fecha en la que CAJA CUSCO efectúe los desembolsos respectivos, los intereses compensatorios y moratorios correspondientes a la tasa efectiva anual fija que de conformidad con la ley aplicable fije libremente, según se detalla en la Hoja Resumen.

17.7. Se precisa que EL(LOS) CLIENTE(S), por su parte, podrá(n) poner término a éste Contrato acercándose a las oficinas de CAJA CUSCO cuando así lo decida debiendo en dicho acto, cancelar el íntegro del préstamo pendiente de pago según la liquidación que realice CAJA CUSCO, más los intereses compensatorios, moratorios, comisiones, y gastos generados. El presente contrato se mantendrá vigente hasta la cancelación total de dicho saldo deudor. EL(LOS) CLIENTE(S) también pueden optar por la resolución contractual bajo las condiciones descritas en el Artículo N° 39.4 del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del sistema Financiero.

17.8. Finalmente, CAJA CUSCO podrá resolver este Contrato unilateralmente, mediante carta cursada al domicilio EL (LOS) CLIENTES con una anticipación no menor a cinco (05) días hábiles a la fecha de resolución efectiva, conforme al artículo 40° del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del sistema Financiero, señalando en la mencionada comunicación las razones que motivan la resolución; así mismo EL (LOS) CLIENTES podrá resolver este Contrato a consecuencia de modificaciones contractuales que considere perjudiciales a través de los mismos medios por los cuales contrató conforme lo señala el artículo N° 39.1 del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del sistema Financiero.

En caso El (Los) Cliente(s) resuelva(n) el contrato a consecuencia de modificaciones que considere perjudiciales, contará con el plazo de 45 días contabilizados a partir de la fecha en la que comunique su decisión en atención a lo dispuesto en el artículo 39.4 del Reglamento General de Conducta de Mercado.

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

18.1. El(los) Cliente(s) como garantía adicional podrá optar por cualquiera que se indique en el presente contrato y que se detallan en el Anexo, el cual forma parte integrante del presente contrato. Las garantías adicionales entregadas a favor de CAJA CUSCO forman parte del presente contrato y serán levantadas una vez verificada la formalización de la garantía hipotecaria del bien objeto del presente contrato.

DECIMA NOVENA: DE LOS TIPOS DE GARANTIAS ADICIONALES

A) DE LA GARANTÍA DE CARTA FIANZA

19.1. 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 MiVivienda 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) entregara 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.

19.2. 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 sobre el(los) inmueble(s) descrito(s) en el Anexo del presente Contrato, que deberá darse en el plazo establecido en el anexo, el mismo que se computa desde la suscripción de la Escritura Pública que origine el presente contrato, mismo que es prorrogable, sujeto a la aprobación de CAJA CUSCO.

19.3. La Carta Fianza se devolverá cuando se cumple y se verifique alguno de los siguientes hechos:

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

19.3.2 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, lo que se acreditará ante CAJA CUSCO con la copia literal certificada correspondiente.

19.3.3. 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.

19.4. CAJA CUSCO deja constancia que cumplidas las condiciones antes referidas en los numerales 19.3.1, 19.3.2, y 19.3.3 precedentes, procederá con devolver la Carta Fianza otorgada de modo transitorio.

19.4. CAJA CUSCO deja constancia que cumplidas las condiciones antes referidas en los numerales 19.3.1, 19.3.2, y 19.3.3 precedentes, procederá con devolver la Carta Fianza otorgada de modo transitorio.

#### B) DE LA GARANTÍA DE DEPÓSITO A PLAZO OTORGADO.

19.5. 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.

19.6. 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.

19.7. 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

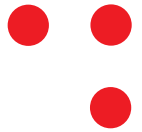
#### C) DE LA GARANTÍA DE CERTIFICADO DE PARTICIPACION FIDUCIARIA.

19.8. 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

19.8.1. 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 9° del Decreto Legislativo N° 1400 Decreto Legislativo que el Régimen de Garantía Mobiliaria; a efectos de garantizar ante CAJA CUSCO.

19.8.2. 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.

19.8.3. 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

19.8.4. El Certificado de Participación 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

19.8.5. 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.

## VIGESIMA: VALORIZACIÓN

20.1. 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.

20.2. 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 (en adelante Valor Comercial), según informe de tasación vigente efectuada por perito inscrito en la REPEV de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

20.3. 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.

## VIGESIMA PRIMERA: CESIÓN

21.1. 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.

21.2. 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.

#### VIGESIMA SEGUNDA: TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE (TCHN)

22.1. El(Los) Cliente(s) acepta(n) y autoriza(n) a que en mérito al presente documento y sobre la base de la hipoteca otorgada, CAJA CUSCO, emita un Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN) el cual podrá ser representado físicamente o mediante anotación en cuenta, en cualquier momento, con anterioridad o posterioridad a la inscripción de la hipoteca aquí otorgada y a la orden de CAJA CUSCO o de la persona que ésta disponga.

#### PROCEDIMIENTO DE EMISIÓN DEL TCHN:

22.2. El(Los) Cliente(s) declara y solicita expresamente al Registro Público pertinente o a la entidad que corresponda que se sirva inscribir la emisión de un TCHN a simple petición de CAJA CUSCO conjuntamente o con posterioridad a la inscripción de la hipoteca, a elección de CAJA CUSCO.

22.3. El(Los) Cliente(s) autoriza expresamente que el TCHN sea emitido por CAJA CUSCO directamente a la orden de ésta o de la persona que ésta disponga.

22.4. El(Los) Cliente(s) otorga todos los poderes y autorizaciones a CAJA CUSCO para que solicite al Registro Público correspondiente o la entidad que corresponda la inscripción de la hipoteca y la emisión del TCHN y suscriba todos los documentos públicos y/o privados que resulten necesarios para ello. El(Los) Cliente(s) declara que las facultades otorgadas a CAJA CUSCO para la inscripción de la hipoteca y la emisión del TCHN se mantendrán vigentes durante la vigencia del contrato.

22.5. Si, por alguna circunstancia el TCHN no fuese emitido, El(Los) Cliente(s) quedará obligado a ejecutar las siguientes acciones, a elección exclusiva y simple requerimiento de CAJA CUSCO S.A:

a) Otorgar una nueva autorización a CAJA CUSCO para la emisión del TCHN e inscripción del acto de emisión en los Registros Públicos o entidad que corresponda, en los términos que resulten necesarios, cuando dicha entidad lo estime pertinente; y,

b) Suscribir cualquier documento, sea público o privado, que fuere necesario a fin de facilitar la emisión del TCHN y la inscripción del mismo en los Registros Públicos o en la entidad que corresponda.

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

#### PROCEDIMIENTO DE TRANSFERENCIA DEL TCHN:

22.7. Mediante la transferencia del TCHN se transfiere el crédito y la hipoteca constituida a través del presente contrato a quien resulte su titular. El nuevo titular se subrogará en todos y cada uno de los derechos y obligaciones de CAJA CUSCO. Asimismo, el Cliente(s) reconoce y acepta que CAJA CUSCO o de quien resulte titular del TCHN podrá endosar el TCHN a terceros, sin reserva ni limitación alguna; la transferencia del TCHN y sus nuevas condiciones serán comunicadas a El(Los) Cliente(s) mediante carta notarial.

#### PROCEDIMIENTO DE EJECUCIÓN DEL TCHN:

22.8. En caso de incumplimiento, el titular del TCHN protestará el TCHN por falta de pago ante Notario Público, o procederá

a sustituir dicha formalidad, consignando en el título la constancia por falta de pago del crédito la cual deberá contener el motivo del protesto, la fecha de éste y la firma del funcionario autorizado por la empresa, en cuyo caso podrá optar por la venta directa del bien hipotecado, o por la ejecución judicial de la hipoteca.

22.9. El(Los) Cliente(s) acepta(n) y autoriza(n) de manera irrevocable la venta directa del bien hipotecado, sin intervención de la autoridad judicial, al mejor postor, siendo el precio de venta no menor al 75% (setenta y cinco por ciento) de la valorización señalada en el título confiándose la venta a la entidad distinta al ejecutante, autorizada por la SBS a operar comisiones de confianza y fideicomisos. La facultad de venta directa que se confía por este instrumento, tiene carácter de irrevocable y se mantendrá vigente hasta la extinción del gravamen hipotecario.

22.10. El(Los) Cliente(s) otorga facultades amplias y suficientes a favor de CAJA CUSCO con la finalidad que ésta proceda a designar a la entidad autorizada por la SBS a operar comisiones de confianza y fideicomisos que se encargará de la venta directa del bien hipotecado en caso se tuviera que llegar a esos extremos.

22.11. Las presentes autorizaciones se otorgan de conformidad a la Ley 27287, Ley de Títulos Valores modificada por la Ley N° 27640 y a la Resolución SBS N° 685-2007 Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable.

22.12. En caso CAJA CUSCO proceda a emitir un TCHN ésta cobrará a El(Los) Cliente(s) la comisión establecida en la Hoja Resumen.

#### VIGÉSIMA TERCERA: INTERVENCIÓN DEL CÓNYUGE O CONVIVIENTE.

23.1. De conformidad con lo dispuesto por los artículos 292° y 315° del Código Civil, interviene la/el 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 CUARTA: MODIFICACIÓN A LOS TÉRMINOS DEL CONTRATO.

24.1 CAJA CUSCO y El (Los) Cliente(s), acuerdan expresamente que las condiciones establecidas en el presente contrato, distintas a la tasa de interés podrán ser variadas o modificadas por CAJA CUSCO en forma unilateral, cuando se evidencien cambios en las condiciones en la que se contrató con El (Los) Cliente(s), como en el caso de cambios en las condiciones de mercado, del régimen regulatorio, cambios en la economía nacional o internacional y/o crisis financiera, así como funcionamiento o tendencia de los mercados o la competencia, cambios en las políticas de gobierno o de Estado que afecten las condiciones del mercado.

24.2. Estas modificaciones deberán ser comunicadas a El (Los) Cliente(s), mediante medios de comunicación directos tales como el domicilio señalado por El (Los) Cliente(s), correo electrónico, llamadas telefónicas, estado de cuenta y con 45 días de anticipación. Las modificaciones contractuales que impliquen condiciones más favorables para El (Los) Cliente(s) y/o que constituyan facilidades adicionales a las existentes para a El (Los) Cliente(s) será comunicada por CAJA CUSCO posteriormente por medio de la página web institucional mediante los medios directos o masivos a elección de CAJA CUSCO, luego de treinta (30) días calendario de su aplicación.

24.3. Una vez recibida la comunicación previa por modificaciones que son desfavorables para El (Los) Cliente(s), este tendrá derecho en el plazo de cuarenta y cinco (45) días de recibida la comunicación para decidir si resuelve el contrato ante modificaciones que considere perjudiciales. De igual manera, CAJA CUSCO otorgará a El (Los) Cliente(s) el plazo de 45 días contándose a partir de la fecha en que El (Los) Cliente(s) manifieste su decisión de resolver el contrato para que efectúe el pago total de su obligación. El (Los) Cliente(s) comunicará su decisión de resolver el contrato a través de los medios de comunicación señalados en la cláusula décimo cuarta.

24.4. Cuando las modificaciones contractuales varíen lo informado en el cronograma de pagos contenido en la hoja resumen, CAJA CUSCO procederá a recalcularlo y remitirlo al cliente, junto con el aviso previo a las modificaciones, información que deberá ser remitida a El (Los) Cliente(s) con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días, la comunicación se realizará conforme a los medios de comunicación establecidos en la cláusula décimo cuarto del presente contrato.

24.5. En caso se incorporen servicios que no se encuentren directamente relacionados al crédito se le otorgará a El (Los)

Cliente(s) la facultad de aceptar la modificación propuesta, sin que su negativa implique una resolución del contrato, precisando que también puede optar por resolver el mismo cuando así lo señale de manera expresa.

24.6. El (Los) Cliente(s) aceptan que CAJA CUSCO podrá modificar las tasas de interés aplicables en los siguientes casos y condiciones:

- a) En los contratos de crédito a plazo fijo: por la novación de la obligación, considerando para tal efecto lo dispuesto en el Código Civil.
- b) En aquellos casos que se realice negociación efectiva entre las partes, CAJA CUSCO mantendrá una constancia de la efectiva negociación, en concordancia con el artículo 32° del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado.
- c) Cuando la Superintendencia, previo informe favorable del Banco Central de Reserva del Perú, autorice al Sistema Financiero en general por circunstancias extraordinarias e imprevisibles que pongan en riesgo el propio sistema, siendo este supuesto independiente a la novación y/o a la efectiva negociación

#### VIGÉSIMA QUINTA: PODER ESPECIAL

25.1. 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 Autoavalúo ante la Municipalidad Distrital respectiva y/o Servicio de Administración Tributaria, según corresponda a el(los) inmueble(s); efectuar el pago de alcabala y/o solicitar la constancia de exoneración del mismo en caso resulte necesario para el trámite de inscripción de los actos contenidos en el presente contrato.
- c) Suscribir cualquier documento, sea público o privado, que fuera necesario a fin de facilitar la emisión del TCHN y su inscripción en los Registros Públicos o en Cavali en caso de que el TCHN sea representado mediante anotación en cuenta, así como para la ejecución de todos los actos referidos en la cláusula Vigésima Segunda del presente contrato.

25.2. 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.

25.3. 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 SEXTA:

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

26.1. CAJA CUSCO podrá elegir no contratar, o 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, como las referidas a la administración del riesgo de sobreendeudamiento de deudores minoristas, por consideraciones del perfil de El(Los) Cliente(s) vinculadas al sistema de prevención del lavado de activos o del financiamiento del terrorismo, por falta de transparencia de El(Los) Cliente(s) entre otros supuestos que determine la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

26.2. 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.

26.3. 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.

#### VIGÉSIMA SEPTIMA: DE LOS MEDIOS DE COMUNICACIÓN.

27.1. 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.

27.2. 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.

27.3. 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, para la comunicación de campañas comerciales se utilizará 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 numeral.

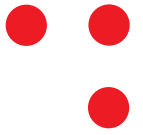
#### VIGÉSIMA OCTAVA: COMPROMISO DE ACTUALIZACIÓN DE INFORMACIÓN DEL CLIENTE.

28.1. 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 NOVENA: JURISDICCIÓN Y DOMICILIO.

29.1. 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.

29.2. 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.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ 20\_\_\_\_