

Contrato de Préstamo Hipotecario Crédito Techo Propio

SEÑOR NOTARIO:

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una en la que conste el **Contrato de Préstamo Hipotecario Techo Propio** (el "Contrato") que celebran **MIBANCO, BANCO DE LA MICROEMPRESA S.A.**, con RUC N° 20382036655, cuyo domicilio para los efectos del contrato es el que figura en el Anexo que, firmado por ambas partes, forma parte integrante del contrato (el "Anexo"), debidamente representado por las personas cuyos datos y poderes figuran en el Anexo ("MIBANCO") y, de la otra, la(s) persona(s) cuyo(s) nombres(s) y generales de ley figuran en el Anexo (el "CLIENTE"), en los términos y condiciones siguientes:

PRIMERA: OBJETO DE ESTE CONTRATO

Mediante el Contrato y con recursos del Fondo Hipotecario de Promoción de la Vivienda (Fondo MIVIVIENDA), proporcionados a MIBANCO por la Corporación Financiera de Desarrollo (COFIDE) a través de la línea de crédito denominada "Techo Propio", MIBANCO previa evaluación y calificación crediticia otorga a solicitud del CLIENTE un préstamo dinerario (el "Préstamo") por el importe, plazo, moneda y demás condiciones que son detalladas en la Hoja Resumen y que conjuntamente con el Cronograma de Pagos y demás documentos complementarios forman parte integrante del presente contrato y que el CLIENTE declara recibir y conocer, con la finalidad exclusiva de financiar la compra del inmueble que se describe en el Anexo ("el Inmueble"). En garantía del Préstamo, el CLIENTE constituye primera y preferente hipoteca a favor de MIBANCO sobre el inmueble que se describe en el Anexo (el "Inmueble"), el mismo que el CLIENTE se obliga a utilizar como casa-habitación.

SEGUNDA: DE LAS CONDICIONES DEL PRÉSTAMO

El CLIENTE declara conocer y aceptar que el otorgamiento del Préstamo estará condicionado a que COFIDE entregue a MIBANCO los fondos provenientes de la línea de crédito "Techo Propio". Si COFIDE no proporcionase a MIBANCO, aun cuando este haya aprobado crediticiamente el Préstamo al CLIENTE, los fondos necesarios para que MIBANCO pueda otorgar el Préstamo al CLIENTE al amparo del Fondo MIVIVIENDA, MIBANCO no tendrá ninguna obligación de otorgar el Préstamo al CLIENTE, por lo que la vigencia del Contrato quedará condicionada a que MIBANCO reciba de COFIDE, de conformidad con el Convenio de Canalización de Recursos del Fondo MIVIVIENDA, los fondos para el desembolso del Préstamo a favor del CLIENTE, los que serán puestos a disposición del CLIENTE, a la firma de la Escritura Pública que este contrato origine. Para el caso de bienes terminados, será requisito previo que la partida donde consta inscrito el inmueble se encuentre bloqueada registralmente para la seguridad de los contratantes.

El Préstamo se sujetará a los términos y condiciones que se especifican en el presente Contrato, en el Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero en lo que resulte aplicable, en la Ley de Creación del Bono Familiar Habitacional y su Reglamento, Reglamento del Programa Techo Propio, sus normas aclaratorias y/o modificatorias y en las demás disposiciones legales que regulan el Programa Techo Propio.

TERCERA: DESEMBOLSO Y PAGO DEL PRÉSTAMO.

EL CLIENTE declara conocer y aceptar que el importe del préstamo será desembolsado por MIBANCO, previo cumplimiento de la firma por parte del CLIENTE de la Escritura Pública que la presente minuta genere, EL CLIENTE instruye y autoriza a MIBANCO a destinar el Préstamo al pago del precio de venta del inmueble que adquiere ya sea mediante la emisión de un cheque de gerencia o abono en la cuenta del Vendedor del inmueble elegido por EL CLIENTE.

El CLIENTE asume la obligación de pagar el Préstamo, el capital, intereses, penalidades, comisiones, gastos y demás conceptos indicados en la Hoja Resumen, en la misma moneda del desembolso, mediante cuotas mensuales y según Cronograma de Pagos. Cada cuota de pago asciende a la suma indicada en el Anexo.

Para no incurrir en mayores costos, tales como el pago de intereses moratorios o penalidades por incumplimiento en el pago en las fechas pactadas, el CLIENTE cuidará de pagar sus cuotas en la fecha de vencimiento, según su Cronograma de Pagos y en la misma moneda del desembolso, si paga en moneda distinta se aplicará el tipo de cambio venta o compra (según la moneda que posea) vigentes en MIBANCO el día del pago.

A solicitud del CLIENTE, la información relacionada con sus pagos será remitida por medios electrónicos sin costo alguno; salvo que el CLIENTE elija que le sea enviada por medios físicos, en cuyo caso se le cobrará el costo por el envío. Dicha información será remitida dentro de treinta (30) días posteriores al cierre de mes.

CUARTA: DE LOS PAGOS ANTICIPADOS Y ADELANTO DE CUOTA

Son pagos antes del vencimiento de la(s) cuota(s) correspondiente(s), no generando el cobro de comisiones ni penalidades y pueden realizarse bajo las formas siguientes:

a. Pago anticipado parcial o total: Cuando el pago es por un monto mayor a 02 cuotas o cancela el Préstamo. El pago se aplicará al capital del préstamo reduciéndose primero los intereses, comisiones y gastos pactados y generados al día del pago, modificándose el Cronograma de Pagos, cuya copia se entregará a solicitud del CLIENTE dentro del plazo de siete (07) días hábiles.

Si el pago es parcial, se podrá elegir entre reducir el plazo o el monto de las cuotas. No obstante, si el CLIENTE no precisa su elección dentro del plazo de quince (15) días de realizado el pago, se atenderá la solicitud reduciendo el plazo. El CLIENTE puede manifestar expresamente su voluntad de adelantar el pago de cuotas, para lo que se aplicaría lo regulado en el literal b) siguiente.

b. Adelanto de Cuotas: Cuando el pago sólo cancela la(s) cuota(s) inmediata(s) siguiente(s) no vencida(s) del préstamo respectivo, sin reducir intereses, comisiones ni gastos pactados. Los pagos menores o iguales a dos (2) cuotas se considera adelanto de cuotas, salvo que el CLIENTE solicite, antes o al momento de efectuarse el pago, que se aplique como pago anticipado parcial, para lo que se aplicaría lo regulado en el literal a) precedente.

QUINTA: DE LA MORA AUTOMÁTICA

Cuando el CLIENTE no cumpla con pagar sus cuotas periódicas en las fechas previstas en su Cronograma, incurrirá en mora automática, de conformidad con lo previsto por el inciso 1° del artículo 1333° del Código Civil, sin necesidad de requerimiento o intimación alguna por parte de MIBANCO, por lo que el CLIENTE pagará adicionalmente a los intereses compensatorios generados, los intereses moratorios o la penalidad pactada por los días de atraso. Los pagos se aplicarán a la deuda en el orden siguiente: (i) intereses compensatorios de las cuotas vencidas y de la cuota vigente; (ii) interés moratorio o penalidad, según corresponda; (iii) comisiones y gastos; y (iv) capital del préstamo.

SEXTA: DE LOS SEGUROS

El CLIENTE se obliga a contratar, un seguro contra todo riesgo y un seguro de desgravamen, cuya(s) póliza(s) deba(n) estar vigente(s) por el plazo del préstamo. En caso de incumplimiento, MIBANCO queda facultado, mas no obligado, a contratar /renovar la(s) póliza(s), cargando los gastos de la(s) prima(s) al monto del préstamo.

EL CLIENTE tiene el derecho de elegir entre la contratación del(los) seguro(s) ofrecido por MIBANCO o los ofrecidos por un tercero, Si el CLIENTE contrata los seguros antes indicados con la aseguradora de su elección, la(s) póliza(s) deberá(n) cumplir con las características mínimas establecidas en la web (www.mibanco.com.pe) y endosarla(s) a satisfacción de MIBANCO hasta por el monto del saldo adeudado y ser comunicadas a MIBANCO en un plazo no mayor de 30 días antes de la vigencia de la póliza. Para asegurar el pago de la(s) póliza(s) MIBANCO podrá requerirle que se adicione al monto del préstamo.

Cuando los seguros antes indicados se contraten a través de MIBANCO, el importe total de la(s) prima(s) correspondiente(s) será cargado al monto del préstamo y constará(n) detalladas en la Hoja Resumen.

Las condiciones de ambas pólizas de seguro, con el detalle de los riesgos y causales de exclusión, constan en el Certificado de Seguro para el seguro de desgravamen y en la misma póliza para el caso del seguro contra todo riesgo, que el CLIENTE declara conocer y aceptar y cuya copia recibe a la firma del Contrato, salvo para el caso de bienes futuros, en cuyo caso recibirá una copia de la póliza cuando el bien se encuentre terminado.

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

Todo riesgo no cubierto, cualquiera que fuere quién contratara el/los seguro(s), así como todo incumplimiento o negativa de pago o cobertura total o parcial por parte de la compañía de seguros, será asumido por el CLIENTE o por la masa o herederos del CLIENTE, según corresponda.

6.1. Del seguro contra todo riesgo

La póliza deberá estar vigente mientras se encuentre pendiente cualquier obligación garantizada por la Hipoteca y cubrir los riesgos que amenacen al Inmueble, incluyendo cuando menos incendio, terremoto, inundación, rayo, explosión, huelga, conmoción civil, vandalismo y terrorismo. Salvo que MIBANCO acepte un monto distinto, el seguro deberá ser contratado por una cantidad igual al valor comercial actualizado del Inmueble. Tratándose de bienes futuros, la póliza será pagada a la compañía de seguros cuando el bien futuro se encuentre terminado, la compañía de seguros procederá en ese momento a la emisión de la indicada póliza.

6.2 Del seguro de desgravamen

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

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

En caso de fallecimiento o Invalidez Total y Permanente por Accidente o Enfermedad (según este término se encuentra definido en el Certificado de la Póliza respectiva) del CLIENTE o de las personas aseguradas, MIBANCO como endosatario y beneficiario de la/las póliza(s) cobrará directamente la indemnización que deba pagar la compañía de seguros para que pueda aplicarlo hasta donde alcance a la amortización o cancelación de lo adeudado.

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

Si El CLIENTE cancela anticipadamente su préstamo, podrá solicitar la devolución del monto proporcional a los meses en los que no aplicaría la cobertura del (los) seguro(s) contratado(s), según la póliza correspondiente. En estos casos, MIBANCO trasladará la solicitud a la compañía aseguradora a efectos de que esta realice la evaluación correspondiente. En el caso del seguro contra todo riesgo EL CLIENTE a su elección podrá mantener la cobertura del seguro.

SÉPTIMA.- FORMAS DE COMUNICACIÓN CON EL CLIENTE:

- a. **Por medio directo:** Son documentos por escrito dirigidos al domicilio; correos electrónicos a cualquier cuenta registrada en MIBANCO; anotaciones en los estados de cuenta; comunicaciones telefónicas; mensajes de texto (SMS), mensajería instantánea como WhatsApp u otros similares a cualesquiera de los números de teléfonos proporcionados por el CLIENTE.
- b. **Por medios indirectos:** Son publicaciones en la página web y/o en diarios; avisos colocados en las oficinas de atención al público; mensajes a través de Banca por internet; redes sociales, vouchers de pago o depósito, o cualquier anuncio en diario, periódico, revista, radio y/o televisión.

OCTAVA.- DE LAS MODIFICACIONES

- a. Las modificaciones referidas a: (i) tasas de interés, penalidades, comisiones, gastos y cronograma que generen mayores costos al CLIENTE; (ii) resolución del contrato por causal distinta al incumplimiento; (iii) limitación o exoneración de responsabilidad de MIBANCO; y, (iv) la incorporación de servicios que no se encuentren directamente relacionados con el producto o servicio contratado, serán comunicadas a través de medios directos, indicándose la fecha de entrada en vigencia de la modificación.
- b. Las modificaciones diferentes a los supuestos referidos en el párrafo anterior, podrán ser comunicadas a través de medios indirectos.
- c. Las modificaciones favorables para el CLIENTE se comunicarán de manera posterior a través de los medios indirectos. Las demás modificaciones se comunicarán con una anticipación de 45 días calendario, o cualquier otro plazo que las disposiciones legales establezcan., en dicha comunicación se precisará la fecha que entrará en vigencia dicha modificación.
- d. La modificación de la tasa de interés procede por: i) novación de la obligación ii) cuando exista una efectiva negociación con el CLIENTE, y iii) por los demás supuestos contenidos en el literal e), previa autorización de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP("SBS"). .
- e. Las modificaciones unilaterales por parte de MIBANCO, pueden ser consecuencia de: cambios en las condiciones económicas nacional o internacional; tendencias del mercado o la competencia; las políticas de gobierno o de Estado que afecten las condiciones del mercado; impacto de las disposiciones legales sobre costos, características, definición o condiciones de los productos y servicios financieros; inflación o deflación, devaluación o revaluación de la moneda; campañas promocionales; evaluación crediticia del CLIENTE; encarecimiento de los servicios prestados por terceros cuyos costos son trasladados al CLIENTE o de los costos de los productos y servicios ofrecidos; crisis financiera; por hechos ajenos a la voluntad de las partes; conmoción social, desastres naturales; terrorismo; guerra; caso fortuito o fuerza mayor; otra causal que resulte aplicable o señalada en este contrato.
- f. Si el CLIENTE no se encuentra conforme con las modificaciones contractuales que le comunique MIBANCO, podrá resolver el contrato, para lo cual, tendrá un plazo de 45 días calendario para informar su decisión, a través de carta o de los canales que tenga vigentes MIBANCO para dichos efectos. Si ésta es su decisión tendrá un plazo máximo de 45 días calendario, para encontrar otro mecanismo de financiamiento, que le permita cancelar sus obligaciones con MIBANCO, este último plazo se computará desde la fecha de recepción de la comunicación cursada por EL CLIENTE manifestando su voluntad de resolver el contrato. Sin embargo, la negativa del CLIENTE a las modificaciones referidas al literal a (iv), no implicará la resolución del contrato. El silencio del CLIENTE constituye aceptación expresa de las modificaciones informadas.

NOVENA: NORMAS PRUDENCIALES

MIBANCO podrá elegir no contratar o modificar los contratos celebrados con el CLIENTE en aspectos distintos a las tasas de interés, comisiones y gastos, e incluso podrá resolverlos sin el aviso señalado en la cláusula anterior, en aplicación de las normas

prudenciales emitidas por la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP, 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 este, como cuando dicha información es inexacta, incompleta, falsa o inconsistente con lo declarado o entregado por el CLIENTE y repercute negativamente en el riesgo de reputación o legal que enfrenta MIBANCO. MIBANCO comunicará al CLIENTE utilizando un medio directo y dentro de los siete (07) días posteriores

DÉCIMA: EJECUCIÓN DEL PAGARÉ INCOMPLETO O LIQUIDACIÓN DE SALDO DEUDOR:

A solicitud de MIBANCO, el CLIENTE emitirá un pagaré incompleto, cuya copia le será entregada, el mismo que ante el incumplimiento de sus obligaciones podrá ser completado por MIBANCO conforme a las disposiciones previstas en el Art. 10° de la Ley N° 27287 y la Circular SBS N° G-0090-2001 y las normas que las modifiquen o sustituyan. El importe del Pagaré corresponderá a la liquidación que realice MIBANCO de las obligaciones del CLIENTE y la fecha de vencimiento corresponderá a la fecha en la que se practique dicha liquidación, comprendiéndose en ésta los intereses compensatorios y moratorios o la penalidad por pago tardío, según corresponda, quedando facultado **MIBANCO** para protestarlo y/o ejercitar las acciones de ley que correspondan. En caso que no fuese pagado, se devengarán los intereses compensatorios más moratorios o la(s) penalidad(es) por pago(s) tardío(s) de ser el caso, aplicados sobre el importe del Pagaré.

El CLIENTE renuncia expresamente a su derecho a incluir en el pagaré una cláusula que limite su transferencia, reconociendo el derecho de MIBANCO a negociarlo libremente. El CLIENTE declara que MIBANCO ha puesto en su conocimiento los mecanismos de protección que la ley permite para la emisión o aceptación de títulos valores incompletos.

Las partes acuerdan que MIBANCO podrá destruir el Pagaré una vez cumplida las obligaciones de pago del CLIENTE, prescindiendo de su devolución física, no obstante a solicitud del CLIENTE le será entregada una constancia de no adeudo del préstamo respectivo.

Alternativamente y a sola decisión, MIBANCO podrá formular una Liquidación de la(s) deuda(s) que mantenga a su cargo el CLIENTE y exigir su pago por la vía ejecutiva.

DÉCIMO PRIMERA: CONSTITUCIÓN DE HIPOTECA

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

1. El pago del Préstamo y sus respectivas ampliaciones y modificaciones, incluyendo todas las deudas y obligaciones adicionales y accesorias que se generen como consecuencia de él, sus novaciones y las refinanciaciones que MIBANCO pueda conceder.
2. Los intereses compensatorios y moratorios o penalidades, comisiones, tributos, gastos, costos del juicio y demás cargos que fueren aplicables, derivados del Préstamo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1107° del Código Civil.
3. El reembolso del Bono Familiar Habitacional ("BFH"), más los intereses, comisiones y gastos generados de acuerdo a la Ley Aplicable y a las disposiciones de la entidad otorgante de dicho subsidio, o quien la reemplace
4. El reembolso de los importes a los que el CLIENTE hubiera accedido en forma indebida por concepto del Bono Familiar Habitacional.
5. Los saldos deudores en cuenta corriente que eventualmente puedan generarse como consecuencia de los cargos que en ella pueda realizar MIBANCO de las cuotas impagas y de otras obligaciones accesorias

relacionadas con el Préstamo, incluyendo los intereses compensatorios y moratorios o penalidades, comisiones, tributos y gastos que se deriven de las obligaciones del CLIENTE frente a MIBANCO.

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

El plazo de la presente Hipoteca es indefinido, en tanto subsistan las obligaciones del CLIENTE frente a MIBANCO derivadas de este Contrato.

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

DÉCIMO SEGUNDA: VALORIZACIÓN PARA EFECTOS DE EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA

Para el caso de ejecución de la Hipoteca, ambas partes han convenido en valorizar el Inmueble en la suma señalada en el Anexo, acordándose que no será necesaria la actualización de este valor aprobado de común acuerdo ni una nueva tasación del Inmueble para los fines de su ejecución, salvo que MIBANCO lo estime así por conveniente. Las dos terceras partes de esta valorización servirán de base para la subasta, haciéndose las rebajas de ley por falta de postores, conforme a las normas procesales aplicables y de haberse emitido el Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN) conforme a la cláusula décimo quinta, la base mínima para su venta directa no debe ser inferior al setenta y cinco por ciento (75%) de la valorización señalada en el TCHN, conforme a lo estipulado en la Ley de Títulos Valores y en la Resolución SBS N.º 685-2007 (Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable).

DÉCIMO TERCERA: DECLARACIONES Y OBLIGACIONES DEL CLIENTE

El CLIENTE declara frente a MIBANCO lo siguiente:

- 13.1 Que durante la vigencia del Contrato mantendrá el uso y posesión directa del Inmueble, obligándose a no cederlo a terceros, total ni parcialmente, bajo ningún título, salvo que medie autorización escrita previa de MIBANCO.
- 13.2 Que La hipoteca se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer al Inmueble y comprende todas las construcciones o edificaciones que existan o pudieren existir sobre el mismo, y, en su caso, el suelo, subsuelo y sobresuelo, comprendiendo además sus partes integrantes, accesorios, instalaciones, aires, vuelos, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y, en general, todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda o se incorpore al Inmueble, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el artículo 1101º del Código Civil, incluyendo las indemnizaciones a las que se refieren los artículos 173º y 174º de la Ley 26702 (Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP la "Ley General").
- 13.3 La Hipoteca comprende los frutos civiles y rentas que el Inmueble pudiera producir, los mismos que podrán ser recaudados directamente por MIBANCO para aplicarlos al pago de lo que se le adeudase.
- 13.4 Que sobre el Inmueble no existe carga ni gravamen de ninguna especie ni medida judicial o extrajudicial alguna que limite su derecho de libre disposición, o que implique riesgo de pérdida de la preferencia del derecho que como acreedor hipotecario corresponde a MIBANCO, quedando el CLIENTE obligado en todo caso al saneamiento de ley en caso de evicción.
- 13.5 Se obliga a recabar el consentimiento previo y por escrito de MIBANCO para celebrar cualquier acto o contrato sobre el Inmueble, sea que se trate de actos o contratos onerosos o gratuitos que impliquen modificaciones, remodelaciones u otras alteraciones al Inmueble, por cuanto las partes reconocen y declaran que dichos actos suponen un perjuicio de los derechos de MIBANCO en su condición de acreedor hipotecario.

- 13.6 Se obliga a suscribir dentro de un plazo máximo de cinco (5) días hábiles contados desde el día siguiente de la fecha de firma del Contrato, la escritura pública que se origine de la formalización del mismo, y a suscribir los documentos, minutas o escrituras públicas que sean necesarios para lograr la inscripción de la Hipoteca en el Registro de Predios. De lo contrario, MIBANCO quedará facultado para -de conformidad con lo previsto en el artículo 1430 del Código Civil- resolver el Contrato, siendo para ello suficiente que informe al CLIENTE, mediante carta notarial dirigida al domicilio del mismo señalado en el Anexo, de su decisión de valerse de esta cláusula resolutoria.
- 13.7 Asumirá el costo de todas las tasaciones periódicas del Inmueble que MIBANCO pueda disponer durante la vigencia del Contrato, y que facilitará el libre acceso al Inmueble de los tasadores que designe MIBANCO.
- 13.8 Reconoce que MIBANCO no es responsable por la idoneidad, calidad, plazo de entrega ni titulación del Inmueble.
- 13.9 Cumple con los requisitos exigidos por las normas que regulan el Fondo MIVIVIENDA, el Bono Familiar Habitacional y las demás normas pertinentes, y en especial con lo siguiente:
- (a) Que el CLIENTE y su cónyuge (o conviviente, si fuere el caso) e hijos menores de edad, así como las demás personas que conforman su Grupo Familiar Habitacional, no son propietarios de otra vivienda en cualquier localidad de la República del Perú;
 - (b) Que no ha adquirido financiamiento con recursos del Fondo Nacional de Vivienda (FONAVI), del Banco de Materiales (BANMAT) por concepto de autoconstrucción de vivienda, adquisición de vivienda, reconstrucción de vivienda o destugurización, ni préstamos con recursos canalizados por el Fondo MIVIENDA ni tampoco la asignación y desembolso previo del Bono Familiar Habitacional;
 - (c) Que los recursos provenientes del desembolso del Préstamo serán destinados a la adquisición de una vivienda en primera venta/vivienda recuperada o que esté en proceso de ejecución de garantías por falta de pago de préstamo otorgado con recursos del Fondo MIVIVIENDA;
 - (d) Que la vivienda financiada con recursos del Fondo MIVIVIENDA no ha sido transferida, bajo ninguna modalidad, a otras personas naturales.
- 13.10 Se obliga a permitir al Fondo MIVIVIENDA, a COFIDE y al BANCO, examinar la vivienda motivo del financiamiento y proporcionar toda la información que estos le soliciten con relación al Préstamo.
- 13.11 Que, se obliga a no disponer del Inmueble, sea por venta, alquiler, comodato, usufructo, garantía u otro dentro del plazo de cinco (5) años contados a partir de la fecha de la emisión del Certificado de Conformidad de Obra por la Municipalidad correspondiente. Transcurrido el plazo indicado en este numeral, el CLIENTE podrá disponer del Inmueble materia de este Contrato siempre y cuando cuente con la autorización previa y por escrito de MIBANCO.
- 13.12 Se obliga a recibir y ocupar su vivienda en los plazos establecidos en el Reglamento del Bono Familiar Habitacional en la modalidad adquisición de vivienda nueva.
- 13.13 Comunicar, en forma anticipada y por escrito, cualquier modificación o revocatoria de las facultades y poderes que hubiere otorgado a su(s) representante(s), apoderado(s) o mandatario(s) designado(s) ante MIBANCO, para que pueda surtir efecto frente a este, aun cuando hayan sido inscritas en los Registros Públicos.

DÉCIMO CUARTA: DE LAS CAUSALES DE ACELERACIÓN DE LOS PLAZOS Y DEL TERMINO DEL CONTRATO

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

- 14.1. Si cualquiera de las declaraciones del CLIENTE contempladas en los numerales 13.2, 13.3, 13.4 y 13.8 del Contrato resultaren falsas o incompletas;
- 14.2. Si el CLIENTE incumpliera alguna de las obligaciones asumidas en los numerales 13.1, 13.5, 13.6, 13.7, 13.9, 13.10, 13.11, 13.12 y 13.13 del Contrato;
- 14.3. Si cualquiera de los documentos presentados por el CLIENTE a MIBANCO para la obtención del Préstamo resultara falso;
- 14.4. Si, por causas imputables al CLIENTE, a los cuarenta y cinco (45) días calendario de otorgada la escritura pública a que dé lugar el Contrato o de haberse inscrito la independización del Inmueble en el Registro de Predios, según corresponda, o cualquier otra causa, no se hubiere formalizado la inscripción registral de la Hipoteca;
- 14.5. Si el CLIENTE dejara de pagar, total o parcialmente, dos o más cuotas del Préstamo según el cronograma de pagos acordado, sea en forma alternada o consecutiva, o si incumpliese cualquiera de sus obligaciones con MIBANCO, en especial las de pago, provenientes del Contrato o de otros contratos;
- 14.6. Si el valor del Inmueble, según tasación que MIBANCO -por cuenta y costo del CLIENTE- mande practicar, disminuyera por cualquier causa atribuible al CLIENTE a un monto inferior en más del 10% del valor de sus obligaciones pendientes de pago, salvo que mejore o amplíe la Hipoteca a entera satisfacción de MIBANCO o que reduzca su obligación u obligaciones en la proporción y dentro del plazo que MIBANCO le señale;
- 14.7. Se deje sin efecto en cualquier momento el seguro de desgravamen
- 14.8. Si el Inmueble resultara afectado con otras cargas o gravámenes a favor de terceros, con perjuicio de los derechos que MIBANCO corresponden como acreedor hipotecario.
- 14.9. Si el Inmueble fuese sacado a remate o transferido dentro de algún proceso judicial, arbitral o concursal iniciado por terceros o por el CLIENTE;
- 14.10. Si por cualquier título el CLIENTE cediese la posesión del Inmueble sin la previa autorización expresa de MIBANCO;
- 14.11. Si el CLIENTE fuese declarado insolvente o en quiebra.
- 14.12. Si el CLIENTE incumple cualquiera de sus obligaciones contenidas en el presente contrato.

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

En el caso de verificarse lo señalado en los numerales 14.1 o 14.3 de esta cláusula y sin perjuicio de las acciones penales correspondientes, MIBANCO notificará al CLIENTE, en un plazo no mayor de tres (3) días hábiles, que se han dado por vencidas todas las cuotas pendientes del Préstamo, quedando obligado el CLIENTE a cancelar el íntegro del saldo no pagado del Préstamo, el importe del Bono Familiar Habitacional, más los intereses, comisiones y otros que se hubieren devengado, en un plazo no mayor a quince (15) días hábiles. Si transcurrido dicho plazo el CLIENTE no cumpliera con hacer efectivo el pago del Préstamo y los demás conceptos antes señalados, MIBANCO procederá a la ejecución de la Hipoteca.

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

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, ante cualquier incumplimiento de pago por parte del CLIENTE y en uso de la facultad reconocida por el numeral 11 del artículo 132° de la Ley General (Derecho de Compensación), MIBANCO podrá, en cualquier momento, aplicar al pago de lo adeudado por principal, intereses, comisiones, gastos, tributos y cualquier otro concepto aplicable que se encuentre vencido y sea exigible, cualquier fondo del CLIENTE existente en cuentas de cualquier naturaleza, que en moneda nacional o extranjera mantenga en MIBANCO, o cualquier otra cuenta, fondo, depósito, valor o bien que tenga en su poder y esté destinado a ser acreditado, abonado o entregado al CLIENTE. MIBANCO no asumirá responsabilidad por la diferencia de cambio que resulte de la adquisición de la moneda de pago destinada a la amortización o cancelación de las obligaciones vencidas y exigibles que mantenga el CLIENTE frente a MIBANCO, cualquiera que sea la oportunidad en que se efectúe la operación de cambio. Luego de realizada la compensación dentro de los diez (10) días hábiles posteriores, se comunicará al CLIENTE utilizando un medio directo.

DÉCIMO QUINTA: DEL TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE

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

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

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

La fecha de pago de las obligaciones representadas en el TCHN podrá ser una fija o a la vista, según determine MIBANCO y se señale en el título emitido. El CLIENTE autoriza a MIBANCO a designar a cualquier empresa del sistema financiero que se encuentre autorizada a realizar la ejecución, quien podrá enajenar el Inmueble, conforme a

las normas de la Ley de Títulos Valores y del Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable. Para tal ejecución, MIBANCO puede disponer la actualización del valor del Inmueble mediante perito autorizado e inscrito en la REPEV. En todo lo demás serán aplicables las normas de la Ley de Títulos Valores y del Reglamento de Título de Crédito Hipotecario Negociable.

DÉCIMO SEXTA: DE LA CESIÓN DE LOS DERECHOS Y TITULIZACIÓN

De conformidad a las normas establecidas por el Código Civil artículos 1206° y siguientes, el **CLIENTE** reconoce y acepta que MIBANCO podrá ceder, total o parcialmente y en cualquier momento, los derechos, obligaciones, su posición contractual y, en general, cualquier situación jurídica derivada del Contrato, ya sea mediante cesión de derechos, cesión de posición contractual, venta de cartera, constitución de patrimonios autónomos para efectos de su titulización, fideicomiso y/o cualquier otra forma permitida por la Ley, prestando el **CLIENTE** desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso e irrevocable a tales cesiones y transferencias, incluyendo las correspondientes garantías que pudieran haber constituido a favor de MIBANCO en respaldo de sus obligaciones, siendo para ello suficiente que se les comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos. La comunicación fehaciente de las cesiones podrá ser realizada indistintamente por MIBANCO o por el cesionario en cualquier momento, incluso en el momento mismo en que el cesionario exija a **EL CLIENTE** el pago de las cuotas que conforman el crédito

EL CLIENTE no podrá ceder en todo o parte la titularidad de sus derechos, obligaciones u otras situaciones jurídicas bajo el Contrato, salvo consentimiento previo y por escrito de MIBANCO.

De haberse emitido el TCHN conforme a la cláusula décimo quinta, bastará su endoso sin responsabilidad para MIBANCO.

DÉCIMO SÉPTIMA: DE LOS TRIBUTOS Y GASTOS

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

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

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

DÉCIMO OCTAVA: PODER IRREVOCABLE

Las partes declaran que es de su interés la inscripción, en el Registro de Predios de la Oficina Registral Competente, de la transferencia de propiedad del inmueble a favor del **CLIENTE**; y la constitución de la primera y preferencial hipoteca a favor de MIBANCO sobre el inmueble.

En ese sentido, por la presente cláusula, el **CLIENTE** otorga poder irrevocable a favor de MIBANCO para que este último debidamente representado por dos de sus apoderados, en su representación, pueda ejercer las facultades detalladas a continuación;

- a) 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 compra venta del inmueble y/o de 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 encuentra inscrito el inmueble y la subsanación de

cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo MIBANCO suscribir y/o otorgar las minutas y/o escrituras públicas que requieran.

- b) Realizar, ante el servicio de administración tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del impuesto de alcabala que corresponda, incluyendo el cuestionamiento del monto que se determine, para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos y/o escritos de cualquier naturaleza.
- c) Realizar, ante la Municipalidad correspondiente y/o 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 públicos o privados que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes.
- d) Suscribir los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para la emisión del TCHN en los términos establecidos en la Ley de Títulos Valores – Ley N° 27827.

El plazo de vigencia del poder que en virtud a esta cláusula el CLIENTE otorga a favor de MIBANCO, será de 1 año, el mismo que se computará a partir de la fecha en que MIBANCO comunique por escrito a EL CLIENTE de la necesidad de llevar adelante la inscripción registral de la transferencia de propiedad del inmueble a favor del CLIENTE; y la constitución de la primera y preferencial hipoteca a favor de MIBANCO sobre el inmueble.

DÉCIMO NOVENO: INTERVENCIÓN DEL CÓNYUGE (O CONVIVIENTE)

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

VIGÉSIMO: DE LA LEY Y JURISDICCIÓN APLICABLES

El Contrato se rige por la ley peruana. Las partes se someten en forma expresa a la jurisdicción y competencia de los jueces y tribunales del lugar de suscripción del presente contrato.

sin perjuicio de ello, MIBANCO podrá cursar comunicaciones y notificaciones a los diferentes domicilios que EL CLIENTE hubiera señalado en los diversos contratos suscritos con MIBANCO o en comunicaciones o solicitudes dirigidas a MIBANCO o cualquier forma de actualización de datos promovidos por MIBANCO.

EL CLIENTE se obliga a comunicar por carta cualquier cambio de domicilio, el mismo que será previamente verificado y aceptado por MIBANCO, dentro del plazo de 30 días calendario de recibida la comunicación.

VIGÉSIMO PRIMERO.- RECLAMOS Y CONSULTAS

MIBANCO pone a disposición del CLIENTE la atención de sus consultas y reclamos a través de sus agencias y su banca telefónica llamando al N° (01) 319-9999 o mediante su libro de reclamaciones virtual a través de la página web: www.mibanco.com.pe, con la finalidad de darle una solución y/o respuesta oportuna.