

**SEÑOR NOTARIO:**

Sírvase usted extender en su Registro de Escrituras Públicas una de Contrato de Constitución de Garantía Hipotecaria Convencional, que celebran **EL BANCO** y **EL CLIENTE**, cuyas generales de ley constan en el Anexo 1, el mismo que forma parte integrante de este documento y que usted Señor Notario se servirá insertar, bajo los términos y condiciones siguientes:

**PRIMERA: Definiciones, interpretación y anexos**

**1.1 Definiciones:** Los términos que figuren escritos con las iniciales o completamente en mayúsculas corresponden a las definiciones expresamente señaladas en esta cláusula. Para efectos del presente Contrato, se entiende por:

- ❑ **EL BANCO:** EL BANCO es una entidad del Sistema Financiero Nacional debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República del Perú,
- ❑ **Línea:** Línea de Crédito Hipotecario para Vivienda. La Línea podrá financiar hasta el 90% del Valor de la vivienda o del Valor de Tasación, el monto que resultase menor.
- ❑ **Partes:** Son las partes que suscriben el presente Contrato, es decir, EL BANCO y EL CLIENTE, conjuntamente.
- ❑ **El Cliente:** Es la persona natural beneficiaria de un préstamo otorgado por EL BANCO con los recursos de la Línea.
- ❑ **Vivienda:** Referencia a una vivienda, individual o que forma parte de una edificación multifamiliar que se rige por el Reglamento de Propiedad Horizontal.
- ❑ **Valor de la Vivienda:** Precio de adquisición pactado entre EL CLIENTE y el vendedor del bien inmueble a ser adquirido con recursos de la Línea.
- ❑ **Valor de Tasación de la Vivienda:** Valor Comercial de referencia, producto de la tasación efectuada por un perito debidamente inscrito en el Registro de Peritos Valuadores de la SBS (REPEV).
- ❑ **Bien Terminado:** Vivienda que cuenta con declaratoria de fábrica y/o independización inscrita en los Registros Públicos.
- ❑ **Bien Futuro:** Vivienda en planos o en construcción que no se encuentra independizada y/o con declaratoria de fábrica inscrita en los Registros Públicos.
- ❑ **Ley General:** Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N° 26702 y sus modificatorias.
- ❑ **¡Pagaré Incompleto:** Título valor emitido de forma incompleta, regulado por la Ley de Títulos Valores, Ley N° 27287.
- ❑ **¡Seguro de Desgravamen:** Es el seguro que permite la cancelación del saldo deudor ante el fallecimiento de EL CLIENTE y/o su cónyuge o conviviente, de ser un seguro mancomunado, y/o de las personas aseguradas.
- ❑ **¡Seguros de Daño a la Propiedad:** Seguro que cubre los daños producidos en la edificación del Inmueble durante la totalidad del plazo de este crédito, el mismo que debe cubrir cuando menos daños ocasionados por incendio, terremoto, rayo, explosión, inundación, huelgas, conmociones civiles, vandalismo y terrorismo.

**1.2 Interpretación:** Salvo estipulación en contrario:

1.2.1 Toda referencia a cualquier Cláusula, Numeral o Anexo significa la cláusula, numeral o anexo de este contrato.

1.2.2 Las referencias al plural incluirán al singular y viceversa, siempre que sea aplicable dentro del contexto; y el masculino incluirá el femenino.

1.2.3 Los títulos y encabezamientos que aparecen en el contrato son meramente enunciativos y no serán tomados en cuenta para la interpretación de su contenido.

**1.3. Anexos:** Los anexos del contrato forman parte integrante del mismo por lo que cualquier referencia al contrato se entenderá también referida a dichos anexos.

**SEGUNDA: Antecedentes**

2.1 EL BANCO es una entidad del Sistema Financiero Nacional debidamente constituida y existente de conformidad con las leyes de la República del Perú, autorizada para otorgar créditos hipotecarios para vivienda al público en general para la adquisición, construcción y ampliación o remodelación de viviendas.

2.2 EL CLIENTE presentó a EL BANCO una Solicitud de Crédito para la adquisición, construcción y ampliación o remodelación de una vivienda, cumpliendo además con acompañar la documentación sustentatoria necesaria para la verificación de la información proporcionada.

2.3 Luego de realizar las evaluaciones, verificaciones y análisis crediticios correspondientes, EL BANCO aprobó la solicitud de Crédito presentada por EL CLIENTE.

**TERCERA: Objeto**

3.1 Mediante el presente contrato, EL BANCO otorga a EL CLIENTE un Crédito hasta por la suma indicada en la Hoja Resumen que como Anexo 2 forma parte integrante de este documento y que usted Señor Notario se servirá insertar, con la finalidad de financiar la adquisición, construcción y ampliación o remodelación del Bien Terminado o Bien Futuro que se describe en el Anexo 1, que será utilizado y destinado por EL CLIENTE, única y exclusivamente, como casa habitación.

3.2 Asimismo, mediante el presente contrato, en el caso de bien terminado, EL CLIENTE constituye primera y preferente y exclusiva hipoteca sobre el Inmueble a favor de EL BANCO en garantía del Crédito otorgado.

3.3 En caso de bien futuro, en un plazo no mayor a trescientos sesenta (360) días calendario, contados desde la fecha de desembolso del Crédito, EL CLIENTE se obliga a tener su vivienda debidamente terminada con las características pactadas en el Contrato de Compraventa, independizada e inscrita en Registros Públicos, a otorgar hipoteca sobre dicha vivienda para garantizar el Crédito en los términos establecidos en el presente contrato para los bienes terminados. Dicho plazo podrá ser ampliado.

3.4 EL CLIENTE en representación de las obligaciones contraídas por el presente Crédito autoriza a EL BANCO a la emisión de un título valor, el mismo que se detalla en el presente instrumento.

#### **CUARTA: Condiciones del Crédito**

4.1 El préstamo que se otorga será desembolsado a la firma de la escritura pública que esta minuta origine, luego de haberse bloqueado registralmente, en caso de bienes terminados, la partida del Inmueble para la posterior inscripción de la hipoteca que será otorgada por EL CLIENTE a favor de EL BANCO. En caso de bien futuro el préstamo será desembolsado a la firma de la presente minuta, siempre que EL BANCO hubiese obtenido del constructor las garantías que considere necesarias para respaldar la existencia, terminación y entrega de las Viviendas a ser transferidas a EL CLIENTE, debidamente independizadas con declaratoria de fábrica e inscritas en Registros Públicos, incluyendo las características pactadas en el Contrato de Compraventa.

4.2 EL BANCO se reserva el derecho de suspender el desembolso del Crédito si, por algún motivo, no se cumplieran con las condiciones establecidas y/o variaran de modo adverso las condiciones del mercado financiero, las políticas, económicas, legales, locales y/o la situación financiera de EL CLIENTE, y/o en general las circunstancias bajo las cuales fue aprobado el Crédito, bastando para formalizar dicha suspensión una comunicación escrita remitida a EL CLIENTE. El ejercicio de este derecho por parte de EL BANCO no generará a favor de EL CLIENTE derecho de reclamar para sí el pago de suma alguna por ningún concepto en contra de EL BANCO.

4.3 El Crédito se amortizará en el número de cuotas establecido en la Hoja Resumen que como Anexo 2 forma parte integrante del presente contrato, incluidos los meses previstos de periodo de gracia, contados a partir de la fecha de desembolso a favor de EL CLIENTE; pactándose expresamente la capitalización de intereses de acuerdo a lo dispuesto por el Artículo 1249° del Código Civil.

4.4 El Crédito devengará como interés compensatorio el establecido en la Hoja Resumen que como, el mismo que Anexo 2 forma parte integrante del presente contrato, a partir de su desembolso y durante toda su vigencia. Así mismo, EL CLIENTE declara conocer y aceptar que EL BANCO se encuentra facultado a modificar y /o reajustar las tasas de interés, comisiones, gastos y otras tarifas aplicables, las cuales serán puestas en conocimiento de EL CLIENTE mediante avisos escritos dirigidos al domicilio consignado en este contrato. Las modificaciones introducidas en las tasas de interés compensatorio o moratorio, comisiones, gastos, seguros, penalidades y demás conceptos pactados, entrarán en vigencia en un plazo de quince (15) días calendario computados a partir de la fecha de recepción de la comunicación que dirija EL BANCO a EL CLIENTE, mientras que las modificaciones de las condiciones que rigen el presente Contrato, distintas a tasas de interés, comisiones y gastos, seguros, penalidades, cargos, y rubros aplicables entrarán en vigencia en un plazo de treinta (30) días calendario computados a partir de la fecha de recepción de la comunicación que dirija EL BANCO a EL CLIENTE.

La comunicación que **EL BANCO** dirija a **EL CLIENTE** podrá efectuarse a través de comunicaciones directas al domicilio señalado en el presente contrato, sin perjuicio que adicionalmente **EL BANCO** realice la publicación o difusión de avisos mediante otros medios de comunicación (radio, televisión o diarios), o en la página Web ([www.bancomercio.com](http://www.bancomercio.com)), oficinas de **EL BANCO**, o mediante la remisión del estado de cuenta respectivo, o mediante correo electrónico.

4.5 EL CLIENTE queda obligado a devolver a EL BANCO el monto correspondiente al Crédito y, adicionalmente, a pagar los intereses compensatorios y moratorios convenidos, las comisiones, gastos, costos del servicio, las primas por Seguro de Daños a la Propiedad y Seguro de Desgravamen, tributos y cualquier otra suma que corresponda, conforme a los términos y condiciones del presente contrato. Tales montos deberán ser cancelados por EL CLIENTE a EL BANCO en el plazo indicado en el numeral 4.3 mediante cuotas mensuales de igual valor.

4.6 Las cuotas pendientes de cancelación serán detalladas en un cronograma de pagos que EL BANCO entregará a EL CLIENTE luego de bloqueada la partida registral del Inmueble. Dichas cuotas incluirán los montos correspondientes a la amortización del principal, intereses compensatorios y moratorios, comisiones, Seguros de Daño a la Propiedad y Seguro de Desgravamen, así como cualquier otro concepto que se derive del presente contrato y que se encuentre pendiente de pago por parte de EL CLIENTE.

4.7 Salvo en los casos de pago adelantado del Crédito, los montos desembolsados por EL CLIENTE serán imputados, en primer término, a cancelar los montos correspondientes a los gastos y comisiones adeudados, luego a los intereses moratorios y compensatorios devengados y, finalmente, a la amortización del principal del Crédito.

#### **QUINTA: Pago del Crédito**

5.1 EL CLIENTE asume la obligación de pagar el Crédito otorgado y los demás conceptos señalados en el numeral 4.5 del presente contrato, en la misma moneda del préstamo desembolsado, y se obliga a efectuar el reembolso o pago correspondiente, indistintamente, a través de su cuenta corriente ordinaria, o de su cuenta de ahorros, o de su cuenta de depósito, en las que EL

BANCO queda facultado a realizar débitos; o mediante cargos en una cuenta corriente especial de registro que en todo caso y, de ser necesario, faculta a EL BANCO a abrir a su nombre.

Cuando por causas no imputables a las partes sea imposible el reembolso del préstamo por alguna de las modalidades antes indicadas, EL BANCO podrá disponer otra forma de pago, informando a EL CLIENTE, sobre la nueva modalidad a emplearse.

5.2 Para efectos de lo dispuesto en el numeral 5.1 precedente, EL CLIENTE mantendrá o entregará en EL BANCO, con la anticipación suficiente a la respectiva fecha de vencimiento de cada una de las cuotas, los fondos necesarios para atender íntegramente sus pagos, para lo cual y sin perjuicio de lo anterior, le autoriza desde ahora a cargar sus importes en cualquiera de los depósitos y/o cuentas que mantenga en EL BANCO. En caso de no cancelar las cuotas en el día de su vencimiento, EL CLIENTE se obliga a pagar el importe de ellas, más los intereses compensatorios y moratorios establecidos en la Hoja Resumen que como Anexo 2 forma integrante del presente contrato. Estos intereses se devengarán desde el día siguiente a la fecha de vencimiento de la obligación, inclusive hasta el día de su pago total efectivo, más los tributos, gastos notariales y judiciales, si los hubiere.

5.3 EL BANCO no asumirá responsabilidad por la diferencia de cambio que resulte de la adquisición de la moneda de pago destinada a la amortización o cancelación de las obligaciones que mantenga EL CLIENTE frente a EL BANCO, cualquiera que sea la oportunidad en que se efectúe la operación de cambio.

#### **SEXTA: Prepagos del Crédito**

6.1 Las partes convienen que EL CLIENTE tiene derecho a realizar prepagos de las cuotas a su cargo, en cualquier momento y no solamente cuando vence la cuota, para lo cual deberá cursar un aviso por escrito a EL BANCO. Al momento de solicitar el prepago, EL CLIENTE podrá optar por reducir el importe de la cuota mensual a pagar manteniendo invariable el plazo del préstamo, o podrá optar por la reducción del plazo manteniendo invariable la cuota mensual a pagar. En cualquier caso EL BANCO aplicará el monto pagado por EL CLIENTE al Saldo Insoluto a la fecha de pago y sobre la base del saldo restante y el plazo remanente, calculará las cuotas que deberán pagarse a partir del periodo siguiente. Es importante señalar que de optar EL CLIENTE por un prepago se podría dar una modificación en la tasa de interés de su Crédito de acuerdo a lo indicado en el Tarifario.

6.2 La liquidación del pago se efectuará considerando la prelación de pagos establecida en el Código Civil (artículo 1257°); es decir, primero son los gastos, luego los intereses (moratorio y compensatorios de la cuota vencida por el plazo de morosidad y luego los compensatorios de la cuota) y finalmente el capital. Adicionalmente se establecerá que el pago parcial debe cubrir como mínimo los gastos incurridos después del vencimiento de la cuota; por lo que los intereses compensatorios y moratorios sólo se cobrarán por la cuota vencida.

#### **SETIMA: Falsedad por información y documentación**

En los casos de verificarse la falsedad de información o de algún documento presentado por EL CLIENTE a EL BANCO, sin perjuicio de las acciones penales, se dará por vencidas todas las cuotas pendientes del préstamo, quedando automáticamente obligado EL CLIENTE a cancelar el íntegro del saldo insoluto del préstamo, más los intereses, comisiones y otros que se hubiesen devengado. Si EL CLIENTE no cumpliera con hacer efectivo el pago del préstamo y los demás conceptos señalados en el párrafo anterior, EL BANCO procederá a la ejecución de la garantía que respalda el préstamo.

#### **OCTAVA: Mora automática**

8.1. Las partes acuerdan que, en caso EL CLIENTE no cumpliera con pagar sus cuotas periódicas en las fechas previstas para tales efectos, EL CLIENTE incurrirá en mora automática, de conformidad con lo previsto por el inciso 1 del Artículo 1333° del Código Civil, sin necesidad de requerimiento o intimación alguna por parte de EL BANCO. En este supuesto, los montos no cancelados devengarán, además de los intereses compensatorios, el interés moratorio establecido en la Hoja Resumen que como Anexo 2 forma parte integrante del presente contrato.

8.2 La terminación o preclusión de los plazos del Crédito y/o la resolución del presente contrato por causa de la mora incurrida, será comunicada a EL CLIENTE por escrito.

#### **NOVENA: De las declaraciones adicionales de EL CLIENTE**

EL CLIENTE manifiesta, con carácter de declaración jurada, que cumple con los requisitos exigidos por EL BANCO para poder ser calificado como EL CLIENTE del crédito hipotecario para vivienda. En particular, EL CLIENTE manifiesta expresamente y garantiza lo siguiente:

9.1 Que él, su cónyuge o conviviente de ser el caso, no mantienen litigios o causas judiciales pendientes, que a criterio de EL BANCO, sean significativos en sí.

9.2 No tener antecedentes comerciales o crediticios negativos, salvo que a criterio de EL BANCO, éstos no sean relevantes.

9.3 No encontrarse inhabilitado, por cualquier motivo, para realizar transacciones financieras.

9.4 Cumplir los requisitos exigibles para el Seguro de Desgravamen.

9.5 Que él y su cónyuge o conviviente de ser el caso, aporten una cuota inicial mínima de 10% del Valor Total de la Vivienda, la misma que deberá ser depositada en una cuentas de ahorro personal, cuentas recaudadoras, cuentas en garantía u otras similares, a satisfacción de EL BANCO, para ser empleada en la adquisición de un Bien terminado o un Bien Futuro.

9.6 Que conoce y acepta que todas las declaraciones formuladas en el contrato, en las solicitudes, formatos y en los demás documentos suscritos y/o que suscriba en el futuro para o en relación con la obtención del crédito, tienen carácter de declaración jurada y, por tanto, su falsedad o inexactitud 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 y en el artículo 247° del Código Penal.

9.7 Que sobre el Inmueble hipotecado no pesan ni pesarán (en el caso de bien futuro) cargas ni gravámenes de ninguna especie, ni medidas judiciales ni extrajudiciales que restrinjan o limiten su dominio y derecho de libre disposición, ni la facultad de constituir hipoteca, obligándose, sin perjuicio de ello, al saneamiento de ley en caso de evicción. Adicionalmente, EL CLIENTE queda comprometido a recabar previamente el consentimiento de EL BANCO, o de quien resulte titular del Crédito, manifestado por escrito, para celebrar cualquier acto de disposición o constitución de otros gravámenes sobre el Inmueble, sea éste oneroso o gratuito. Caso contrario, EL BANCO podrá solicitar la venta del Inmueble, **si EL CLIENTE realiza actos de disposición o constituye otros gravámenes sobre los bienes afectados en garantía con perjuicio de los derechos que a EL BANCO corresponda como acreedor**, conforme lo establecido en el inciso 4) del artículo 175° de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.

9.8 Que mantendrá el uso y posesión directa del Inmueble y, durante la vigencia del presente contrato, se compromete a no ceder a terceros, total o parcialmente, dicho uso y posesión, bajo ningún título, salvo que medie autorización escrita previa de EL BANCO o de quien resulte titular del Crédito. Caso contrario, EL BANCO podrá solicitar la venta del Inmueble, **si por cualquier título EL CLIENTE cede la posesión de los bienes dados en garantía sin recabar la conformidad de EL BANCO** conforme a lo establecido en el inciso 4) artículo 175° de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros.

9.9 Que se obliga a proporcionar a EL BANCO toda la información solicitada por éstas en relación con el Crédito otorgado.

9.10 Que facilitará a EL BANCO o a quien resulte titular del Crédito y/o a las personas que cualquiera de ellas designe, la revisión, examen, visita e inspección del Inmueble cuando lo consideren pertinente sin la necesidad de un aviso anticipado.

9.11 Que cumple y se obliga a cumplir todas las demás condiciones que resulten de su cargo según las disposiciones que determine EL BANCO.

#### **DECIMA: Seguro de Daño a la Propiedad**

10.1 Durante la vigencia del préstamo, se contratará y mantendrá vigente un seguro contra los riesgos que corra el Inmueble, el mismo que deberá cubrir cuando menos daños ocasionados por: incendio, terremoto, inundaciones, rayo, explosión, huelgas, conmociones civiles, vandalismo y terrorismo, otorgado por una Compañía de Seguros de calificación no inferior a "B" y deberá cubrir en todo momento el valor de edificación.

10.2 La póliza será emitida a favor de EL BANCO y podrá ser endosada a favor de quien resulte titular del Crédito.

10.3 Las condiciones de esta póliza con toda la información sobre las características del seguro, cobertura de la póliza, detalle de los riesgos no cubiertos o excluidos, compañía de seguros, costos e información relevante al respecto constan en el documento que EL CLIENTE declara conocer y aceptar, y copia del cual declara haber recibido a la firma de este contrato.

10.4 El seguro será cancelatorio del Saldo Deudor. En caso de destrucciones parciales podrá aceptarse que la indemnización sea destinada a la reconstrucción del inmueble.

#### **DECIMO PRIMERA: Seguro de Desgravamen**

11.1 Durante la vigencia del contrato, se contratará y mantendrá vigente un Seguro de Desgravamen, otorgado por una Compañía de Seguros de calificación no inferior a "B" siendo EL CLIENTE de la póliza EL BANCO o quien resulte titular del Crédito, quien en caso de fallecimiento de EL CLIENTE y/o de las personas aseguradas, cobrará directamente la indemnización que deba pagar la aseguradora para aplicarlo hasta donde alcance a la amortización y/o cancelación del Saldo Deudor. En caso de existir más de un beneficiario, cada uno de ellos estará asegurado por la totalidad del saldo deudor del Crédito.

11.2 Las condiciones de esta póliza con toda la información sobre las características del seguro, cobertura de la póliza, detalle de los riesgos no cubiertos o excluidos, compañía de seguros, costos e información relevante al respecto constan en el documento que EL CLIENTE declara conocer y aceptar, y copia del cual declara haber recibido a la firma de este contrato.

11.3 EL CLIENTE ha suscrito una declaración de salud, bajo juramento que es veraz, completa y exacta, por lo que señala que cumple con las condiciones de la póliza y los requisitos exigidos por ella y que a la firma de la escritura pública que esta minuta origina, estará también comprendido dentro de las condiciones y requisitos de la póliza, por lo que este préstamo quedará en su caso, cubierto por el Seguro de Desgravamen. Esta declaración la formula conociendo que en caso contrario, así como en aquellos otros casos en que no se cumplan las condiciones y requisitos de las condiciones de la póliza que declara recibir y conocer en su integridad, se perderá el derecho a la indemnización que deba pagar la aseguradora por el préstamo a que se refiere esta minuta, con los efectos consiguientes para EL CLIENTE y/o sus herederos, quienes asumirán el pago de lo adeudado a EL BANCO hasta el límite de la masa hereditaria, conforme a ley.

11.4 EL CLIENTE declara también que conoce y acepta que el seguro solamente pagará el Saldo Deudor al día de su fallecimiento, siendo de cargo 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, conforme a ley.

**DECIMO SEGUNDA: Modificaciones de los seguros**

Queda establecido entre las partes que si por cualquier causa o circunstancia, los seguros tomados por EL BANCO, a que se refiere este contrato, fueren variados, modificados, o incluso suprimidos, EL BANCO o a quien resulte titular del Crédito lo comunicará a EL CLIENTE mediante aviso escrito tan pronto como tenga conocimiento, a fin de que EL CLIENTE tome debida nota de tales cambios y/o supresiones y de todas sus implicancias y consecuencias.

Además, si las variaciones consistieran en nuevos requerimientos a ser cumplidos o presentados por EL CLIENTE, o nuevos riesgos excluidos u otros, EL CLIENTE se obliga a satisfacerlos y/o a cumplirlos, bajo su exclusiva decisión y responsabilidad de quedar desprotegido del seguro correspondiente.

**DECIMO TERCERA: Terminación del Contrato**

Las partes acuerdan expresamente que EL BANCO o quien resulte titular del Crédito podrá dar por terminado el crédito hipotecario para vivienda, sin asumir por ello ninguna responsabilidad, dando por vencidos todos los plazos aplicables al mismo establecidos en el presente contrato, según corresponda, y exigir el pago inmediato del íntegro de las cuotas y demás obligaciones pendientes de pago y proceder a la ejecución de la garantía hipotecaria, de verificarse uno cualquiera de los siguientes hechos:

13.1 Cuando se determine la falsedad o inexactitud en el contenido de cualquiera de las declaraciones contempladas en este contrato o en la documentación proporcionada por EL CLIENTE a EL BANCO, durante el trámite de solicitud del crédito o con posterioridad a él. Además, se dará por vencidas todas las cuotas pendientes del préstamo, quedando automáticamente obligado EL CLIENTE a cancelar el íntegro del saldo insoluto del préstamo y demás conceptos establecidos en el presente documento.

13.2 Si incumpliera alguno de los compromisos asumidos en la Cláusula Novena de este contrato.

13.3 En el caso que EL CLIENTE utilice total o parcialmente el Crédito para un objeto distinto al concedido.

13.4 En caso que EL CLIENTE no cumpla con el otorgamiento de la escritura pública que la presente minuta origine en un plazo no mayor a cuarenta y cinco (45) días calendario de suscrita la presente minuta.

13.5 Si en caso de bien terminado a los treinta (30) días calendario de la fecha de celebración de este contrato no se hubiere efectuado el bloqueo de la partida registral del Inmueble a favor de EL BANCO.

13.6 Si, en caso de bien futuro, dentro del plazo de trescientos sesenta (360) días calendario o del que resulte de la ampliación del mismo en caso hubiese sido concedida, contados desde la fecha de desembolso del Crédito, EL CLIENTE no hubiere cumplido con terminar, independizar, inscribir dicho bien en Registros Públicos, otorgar hipoteca sobre dicha vivienda para garantizar el Crédito en los términos establecidos en el presente contrato para los bienes terminados.

13.7 Si, en caso de bien terminado o bien futuro, a los sesenta (60) días calendario de la fecha en que se hubiere efectuado el bloqueo de la partida registral del Inmueble no se hubiere formalizado la inscripción registral de la hipoteca y la emisión del título valor que representa el préstamo.

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

13.9 Si a la fecha de la celebración de este contrato, resultara que EL CLIENTE padecía de enfermedad diagnosticada o de su conocimiento, preexistente o, en su caso, si la declaración de salud que formuló para el Seguro de Desgravámen no fuese cierta o exacta y ello determine que haga imposible, deje o pueda dejar sin efecto en cualquier momento dicho seguro contratado con la aseguradora.

13.10 Si el Inmueble resultara afectado con otros gravámenes en favor de terceros acreedores, perjudicando los derechos que a EL BANCO le corresponde como acreedora.

13.11 Si EL CLIENTE fuese declarado insolvente o en quiebra.

13.12 En caso de incumplimiento por parte de EL CLIENTE de cualquiera de las obligaciones establecidas en el presente contrato.

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 1430° del Código Civil, la resolución del contrato de préstamo operará de pleno derecho, siendo suficiente que EL BANCO notifique a EL CLIENTE de su decisión por escrito, sin ninguna otra formalidad adicional; manteniéndose subsistente la hipoteca en garantía de la obligación de pago inmediato de cargo de EL CLIENTE; procediendo sin más trámite EL BANCO a cobrar su acreencia, conformada por el Saldo Insoluto del Crédito más los intereses compensatorios y moratorios, comisiones y otros que se hubieran 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 que por este acto se constituye en la forma prevista por el Código Procesal Civil.

Se deja expresa constancia que la resolución del contrato de préstamo por incumplimiento de las obligaciones que EL CLIENTE asume, no conlleva la extinción de la hipoteca que se constituye ni de ninguna otra garantía que respalde el préstamo; pues en todo

caso de resolución o de terminación del contrato de préstamo dichas garantías se mantendrán plenamente vigentes, encontrándose precisamente en tales casos EL BANCO facultada a ejecutar el Inmueble gravado y/o otras garantías constituidas en su favor, para aplicar el producto de dichas ejecuciones al pago de su acreencia.

En caso de la emisión de títulos valores en representación del Crédito, serán de aplicación las reglas especiales establecidas en la Ley de Títulos Valores y en las disposiciones reglamentarias pertinentes. En tal sentido, la falta de pago de una o más cuotas faculta a EL BANCO a dar por vencidos todos los plazos y a exigir el pago del monto total del título; o, alternatively, exigir las prestaciones pendientes en las fechas de vencimiento de cualquiera de las siguientes cuotas o, inclusive, en la fecha de la última armada o cuota, según decida libremente EL BANCO.

**DECIMA CUARTA: Primera, única, preferente y exclusiva garantía hipotecaria**

Con el objeto de garantizar el pago del Crédito que se concede en virtud del presente contrato, así como las comisiones, intereses, primas de seguros pagadas por EL BANCO, costas del juicio, gastos y demás cargos que fueren aplicables, de conformidad con lo dispuesto en este contrato y en el artículo 1107° del Código Civil, en caso de bien terminado, EL CLIENTE constituye a favor de EL BANCO primera, única, preferente y exclusiva hipoteca sobre el Inmueble de su propiedad hasta por el monto establecido en el Anexo 1.

Los datos del Inmueble hipotecado y su Valor de Realización según la tasación realizada por perito inscrito en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia de Banca y Seguros, para fines de ejecución, se encuentran establecidos en el Anexo 1 de este Contrato.

La primera, preferencial y exclusiva hipoteca que por este acto constituye EL CLIENTE en el caso de hipoteca de bienes terminados es indivisible y se extiende a todo lo que de hecho y por derecho corresponda o pueda pertenecer al Inmueble hipotecado y comprende el porcentaje sobre el terreno, las construcciones o edificaciones que existen o pudieran existir en el futuro sobre el mismo, o bienes que pudieran en el futuro edificarse sobre el Inmueble y en su caso el suelo, subsuelo y sobresuelo, comprendiendo además sus partes integrantes, aires, accesorios, instalaciones y en general todo cuanto de hecho y por derecho corresponda al Inmueble o se incorpore, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el artículo 1101° del Código Civil.

Igualmente comprende los frutos y rentas que pudiera producir el Inmueble, los mismos que podrán ser recaudados directamente por EL BANCO, para aplicarlos al pago de lo que EL CLIENTE le adeudase por concepto del Crédito.

Asimismo, la hipoteca se extiende a las indemnizaciones a las que se refieren los artículos 173° y 174° de la Ley General.

EL CLIENTE declara que la hipoteca constituida a favor de EL BANCO mantendrá su vigencia hasta la cancelación total de todas y cada una de las obligaciones a su cargo previstas en el presente Contrato.

Se deja constancia que, en el caso que el Crédito financie bienes futuros, la hipoteca que deba constituir EL CLIENTE en el plazo a que se refiere el numeral 13.6 del presente contrato deberá cumplir, además, con lo señalado en la presente cláusula.

**DECIMO QUINTA: Del Pagaré Incompleto**

Las partes convienen que en representación del préstamo otorgado en virtud del Crédito, EL CLIENTE emite y suscribe un pagaré incompleto a la orden de EL BANCO, autorizando expresa e irrevocablemente a éstas a completar el mismo de acuerdo a los siguientes términos y condiciones:

15.1 El pagaré consignará expresamente que se encuentra vinculado al Crédito.

15.2 EL BANCO podrá proceder a completar el pagaré cuando EL CLIENTE incurra en cualquiera de las causales de terminación del contrato, establecidas en la cláusula décimo tercera de este contrato.

15.3 La fecha de emisión del pagaré será la del día de suscripción del presente documento.

15.4 La fecha de vencimiento del pagaré será la del día en que EL BANCO de por vencidos todos los plazos de acuerdo a la cláusula décimo tercera.

15.5 El importe que se consignará en el pagaré será el que resulte de la liquidación que EL BANCO practique e incluirá la suma total adeudada hasta la fecha de dicha liquidación comprendiendo capital, intereses compensatorios y moratorios, comisiones, seguros y gastos a las tasas acordadas entre las partes según la fecha en que se practique dicha liquidación o a la fecha en que se suscribe el presente documento, a elección de EL BANCO.

15.6 EL CLIENTE conviene que desde la fecha de vencimiento del pagaré hasta su pago en efectivo, se devengaran intereses compensatorios y moratorios a las tasas pactadas por las partes, hasta la total cancelación de lo adeudado.

15.7 Para el pago de los intereses moratorios no será necesaria la constitución en mora, siendo ésta automática.

15.8 EL CLIENTE autoriza de forma irrevocable a EL BANCO para que debite el saldo total pendiente de pago en cualquiera de las cuentas que tuviese EL CLIENTE, afectando cualquier depósito, imposición, valores u otros bienes que estén a su nombre y que se encuentren en poder de EL BANCO.

15.9 EL CLIENTE faculta a EL BANCO a transferir el pagaré de acuerdo con las formas de endoso que permita la legislación de la materia.

15.10 Las partes establecen que cualquier tributo que pueda gravar la emisión y pago del pagaré descrito será de cargo de EL CLIENTE. El pagaré sólo podrá ser completado por EL BANCO, atendiendo los términos y condiciones antes detallados. EL CLIENTE deja expresa constancia, mediante la suscripción del presente documento, que ha recibido de EL BANCO copia del pagaré incompleto que ha emitido y suscrito; y que renuncia expresamente a la inclusión de la cláusula que limite o restrinja su libre negociación. Asimismo, EL CLIENTE ha sido informado de los mecanismos de protección que la ley permite para la emisión o aceptación de títulos valores incompletos. Las partes declaran que la presente cláusula se encuentra acorde con lo dispuesto por el artículo 10° de la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores, la Circular SBS N° G-0090-2001, y la Ley N° 27311, Ley de Fortalecimiento del Sistema de Protección al Consumidor y demás normas aplicables.

**DECIMO SEXTA: De la ejecución de la garantía**

Para el caso de ejecución de inmueble hipotecado en la vía judicial, ambas partes han convenido en valorizar el Inmueble en la suma señalada en el Anexo 1, acordándose que este valor aprobado de común acuerdo entre las partes no requerirá ser actualizado ni hacerse nueva tasación del Inmueble para los fines de su ejecución, salvo que EL BANCO lo estime así por conveniente. Las dos terceras (2/3) partes de esta valorización servirán de base para la subasta correspondiente, haciéndose las rebajas de Ley por falta de postores, conforme a las normas procesales aplicables.

EL BANCO queda además facultado para disponer tasaciones periódicas del inmueble hipotecado durante la vigencia de este Contrato, siendo de cargo de EL CLIENTE el costo de las mismas. Asimismo, EL CLIENTE asume la obligación de facilitar el libre acceso al Inmueble a los tasadores que designe EL BANCO.

Si la hipoteca no ha sido constituida, se procederá al extorno.

**DECIMO SETIMA: Cesión de derechos**

EL CLIENTE reconoce y acepta que EL BANCO podrá ceder sus derechos derivados del Contrato, ya sea mediante una cesión de derechos o mediante la constitución de patrimonio autónomo para efectos de su titulización o mecanismos similares, o venta de cartera, o emisión de instrumentos o bonos hipotecarios y/o cualquier otra forma permitida por la ley, a lo que EL CLIENTE presta desde ahora y por el Contrato su consentimiento expreso e irrevocable a dichas cesiones y transferencias, incluyendo las correspondientes a las garantías que pudiere haber constituido a favor de EL BANCO en respaldo de sus obligaciones, siendo para ello suficiente que EL BANCO le comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos.

**DECIMO OCTAVA: De los gastos y tributos**

Todos los gastos, derechos y/o tributos que ocasione o se deriven del presente contrato son de cargo de EL CLIENTE. EL BANCO está expresamente autorizado a cargar en cualquier cuenta que mantenga EL CLIENTE los gastos que origine la formalización de la garantía aquí constituida, según las tarifas previamente establecidas por EL BANCO y que EL CLIENTE declara conocer y aceptar; así como gastos notariales y registrales, copias literales, copias simples, certificados registrales y otros que EL BANCO unilateralmente decida obtener de los Registros Públicos durante la vigencia del presente contrato; incluyendo un Testimonio del presente contrato para EL BANCO.

**DECIMO NOVENA: Divisibilidad**

20.1 Si cualquier estipulación, acuerdo, condición o disposición del presente Contrato, o la aplicación del mismo en cualquiera de sus partes o en cualquier circunstancia deviniese en nulo, o ineficaz, el resto del presente Contrato o la aplicación de dicha estipulación, no se verán afectados, y cada estipulación, acuerdo, condición o disposición del presente Contrato será válido y será ejecutado en la medida que lo permita la ley y que no afecte el equilibrio entre las prestaciones de cada una de las partes, estipulándose que dicha disposición ejecutable será restringida, limitada o eliminada únicamente en la medida que sea necesario para evitar dicha nulidad o ineficacia con respecto a la ley aplicable como sería entonces aplicada.

20.2 Las partes deberán adoptar todas las acciones necesarias para hacer que la disposición ineficaz sea válida y ejecutable o, alternativamente, para llegar a un acuerdo con respecto a dicha disposición ineficaz mediante el cual cada una de las partes reciba, tan cercanamente como sea posible, sustancialmente los mismos beneficios y obligaciones con base a estipulaciones que sean válidas y eficaces, siempre que el presente instrumento no sea ejecutado en una forma que sustancialmente altere el acuerdo fundamental entre las partes.

**VIGESIMA: Domicilio**

Para los efectos del presente Contrato, las partes señalan como sus domicilios los indicados en la introducción de este documento. A fin de que cualquier cambio de domicilio surta efectos en relación con este Contrato, deberá ser notificado mediante carta notarial dirigida a la otra Parte, con una anticipación no menor de diez (10) días hábiles. De lo contrario, cualquier notificación realizada en el domicilio aquí fijado resultará válida.

**VIGESIMO PRIMERA: Ley aplicable**

El presente Contrato se regulará por las disposiciones contenidas en el Código Civil, la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros y demás normativa vigente aplicable en la República del Perú.

**VIGESIMO SEGUNDA: Intervención del cónyuge o conviviente**

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 292° y 315° del Código Civil, interviene en este Contrato la cónyuge o conviviente de ser el caso, de EL CLIENTE 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, asumiendo responsabilidad solidaria con su cónyuge o conviviente.

**VIGÉSIMO TERCERA: Remisión de información**

EL BANCO entrega EL CLIENTE y éste declara recibir por el presente acto, una hoja resumen con explicación de las condiciones generales y especiales del presente Contrato.

Las informaciones sobre la contratación, renovación y modificación de las pólizas de seguro que según las Cláusulas Décimo Primera y Décimo Segunda pueda realizar EL BANCO por cuenta de EL CLIENTE, así como las modificaciones en la forma de pago, monto de cuotas, tasas de interés y otros que EL BANCO estime por conveniente, serán informadas a EL CLIENTE a través de comunicaciones masivas o avisos en medios de comunicación masiva; o, mediante notas en su estado de cuenta, o avisos o cartas dirigidas a su domicilio.

EL CLIENTE se compromete a proporcionar dentro del plazo de siete (07) días calendario de requerida, toda la información actualizada que EL BANCO le solicite con relación al Crédito.

EL BANCO queda autorizado por EL CLIENTE a proporcionar la información que pudiera tener u obtener respecto de sus patrimonios, cumplimiento de obligaciones y demás, a Centrales de Riesgo u otras entidades especializadas en informes comerciales. Igualmente, EL CLIENTE autoriza a EL BANCO a obtener sus datos y a verificar los mismos y cualquier otra información, con otros acreedores o terceros **con legítimo interés** para efectos de su calificación crediticia. EL BANCO no asumirá responsabilidad alguna sobre la calidad de información que obtenga o que pudiera proporcionar a terceros con arreglo a esta cláusula.

**VIGÉSIMA CUARTA: Jurisdicción y Competencia**

En caso de controversia sobre la interpretación o ejecución de los actos referidos en el presente documento, y los que se generen en virtud de él, las partes se someten en forma expresa a la jurisdicción y competencia de los jueces y tribunales del del lugar de celebración del contrato, renunciando al fuero que, por sus domicilios, pudiera corresponderles.

**VIGÉSIMA QUINTA: Catálogo de Tarifas Generales de EL BANCO**

EL BANCO pone a disposición de EL CLIENTE las Tarifas Generales correspondiente a las tasas, intereses, comisiones y demás rubros consignados en el mismo (denominado "Tarifario") de acuerdo a la prestación de sus servicios bancarios. Las Tarifas Generales se exhiben en las Oficinas y en la página web ([www.bancomercio.com](http://www.bancomercio.com)) de EL BANCO, sobre las cuales EL CLIENTE declara tener pleno conocimiento.

**VIGESIMA SEXTA: Poder Irrevocable**

Por el presente documento, EL CLIENTE otorga poder irrevocable a favor de EL BANCO para que éste último en su representación efectúe las aclaraciones, modificaciones, rectificaciones y todo cuanto sea necesario para la inscripción de la hipoteca que se hace mención en el presente documento. El plazo de vigencia del referido poder será de un (1) año, computado a partir de la fecha de suscripción de la Escritura Pública que origine la presente minuta.

Agregue usted, señor Notario, las demás cláusulas de Ley, cuide de efectuar los insertos correspondientes y pase los partes al Registro de la Propiedad Inmueble para su inscripción y la inscripción del título valor pertinente, y curse el respectivo Oficio a dicho Registro Público al momento de recibir la presente minuta para efectos del bloqueo de la partida registral de Inmueble que se grava en favor de EL BANCO, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 176° de la Ley N° 26702.

Suscrito el .....

EL CLIENTE	CÓNYUGE /CONVIVIENTE
EL BANCO	EL BANCO



**ANEXO 1****PARTES, BIEN, GARANTIA HIPOTECARIA Y OTROS****1.-Partes****1.1. EL CLIENTE****Nombres y Apellidos****Documento de Identidad DNI N°****Estado Civil****Nacionalidad****Profesión u ocupación****Datos del Cónyuge****Nombres y Apellidos****Documento de identidad DNI N°****Estado Civil****Nacionalidad****Profesión u ocupación****Domicilio Conyugal****1.2. EL BANCO****Razón Social** BANCO DE COMERCIO**Domicilio** Av. Canaval y Moreyra N° 452-454, Distrito de San Isidro - Lima – Lima**RUC** 20509507199**Inscrita en la Partida Electrónica N° 11683434 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.****DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL (1)****Nombres y Apellidos****Domicilio** Av. Canaval y Moreyra N° 452/454, Distrito de San Isidro - Lima**Documento de Identidad** DNI N °**Nacionalidad** Peruana**Profesión u ocupación** Funcionario**Poder Inscrito en la Partida Electrónica N° 11683434 del Registro de Personas Jurídicas de Lima****DATOS DEL REPRESENTANTE LEGAL (2)****Nombres y Apellidos****Domicilio** Av. Canaval y Moreyra N° 452/454, Distrito de San Isidro - Lima**Documento de identidad** DNI N°**Nacionalidad** Peruana**Profesión u ocupación** Funcionario**Poder Inscrito en la Partida Electrónica N° 11683434 del Registro de Personas Jurídicas de Lima.****2. Información General de Bien Inmueble materia de Hipoteca****a. Ubicación de Vivienda Unifamiliar****N° del Dep y piso** ---**Calle/Av./Jr.****Urb/Distrito/Prov/Dep.****Block N°** ---**Área construida****Aires** --- m2**Zonas Comunes** --- %**Estacionamiento No.** --- m2**b. Información Registral****Partida Electrónica / Ficha Registral N° ..... del Registro de Predios, Zona Registral N° ... - Sede .****c. Especificaciones Técnicas: [ \* ].****d. Valor de la Vivienda: US \$****e. Valor Total de la Vivienda:****2.3 Primera, Única, Preferente y Exclusiva Garantía Hipotecaria****2.3.1 Valor de Tasación:****2.3.2 Monto del Gravamen:**

Suscrito el ....

EL CLIENTE	CÓNYUGE / CONVIVIENTE
EL BANCO	EL BANCO