

“CONTRATO DE CRÉDITO Y GARANTÍA HIPOTECARIA BAJO LA MODALIDAD DE BIEN FUTURO”

Sírvase inscribir en su Registro de Escrituras Públicas que mantiene, el presente Contrato de Crédito y Garantía Hipotecaria (“Contrato”) celebrado entre el cliente (denominado en adelante como “Usted”-sin que se refiera al Notario-) y el Banco de la Nación (“denominado en adelante como el “Banco”). Los datos de Usted (y, de ser el caso, los de su cónyuge o conviviente) y los del Banco están consignados en la última Cláusula del presente contrato. Cada una de las Cláusulas del Contrato se presenta bajo el formato de pregunta y respuesta, por ello las Cláusulas que Usted y el Banco han pactado y aceptado cumplir son las siguientes:

IMPORTANTE: Todas las declaraciones, obligaciones, responsabilidades, seguros y garantías descritos en el presente Contrato son aplicables, tanto para Usted como para su cónyuge o conviviente que, de ser el caso, firmarán el Contrato, conforme a lo señalado en las Cláusulas N° 29 y 30.

1. ¿PARA QUÉ ES ESTE CONTRATO?

Usted y el Banco suscriben este Contrato para que éste último, una vez que haya cumplido con todas las condiciones establecidas para estos efectos por el Banco, le conceda a Usted un préstamo por la suma y plazo señalados en la Cláusula N° 30 (“Préstamo”).

Debe tener en cuenta que el referido monto será desembolsado únicamente en la Cuenta de Ahorros que por motivos de sus ingresos como trabajador o pensionista del Sector Público mantenga en el Banco (“Cuenta de Ahorros”).

El monto del Préstamo será utilizado únicamente para financiar la adquisición del inmueble descrito en la Cláusula N°36 (“Inmueble”). Dicho Inmueble deberá ser utilizado como casa-habitación e hipotecado a favor del Banco en garantía del Préstamo hasta por el monto y con arreglo a los términos que se establecen en la Cláusula N° 30.

IMPORTANTE: Usted acepta y reconoce que el Banco únicamente financia la adquisición del Inmueble (bien futuro) y que no recomienda ni garantiza a los vendedores frente a Usted. Asimismo, Usted acepta y reconoce que el Banco no es responsable ni le alcanzan eventuales acciones legales, judiciales, extrajudiciales o administrativas que pudiera iniciar contra los vendedores por eventuales incumplimientos de sus obligaciones. Usted acepta y reconoce que el Banco no financia, por ninguna circunstancia, proyectos inmobiliarios a persona natural o empresas constructoras o promotoras.

2. ¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS PARA QUE EL BANCO DESEMBOLSE EL PRÉSTAMO?

A efectos que el Banco le desembolse el Préstamo, Usted deberá:

(a) Depositar los importes que correspondan, para el pago de los gastos señalados en la Cláusula N°11, los cuales se detallan en la Hoja Resumen (“Hoja Resumen”) entregada por el Banco y/o Tarifario; y que declara conocer con anterioridad a la firma del Contrato.

(b) Autorizar irrevocablemente al Banco para que, con cargo a su Cuenta de Ahorros, emita los cheques de gerencia a la orden del/los vendedor(es) del Inmueble _____ por la suma de S/ _____ Y 00/100 SOLES), con la finalidad de cancelar el saldo del precio del Inmueble (“Cheques de Gerencia”).

IMPORTANTE: Recuerde que mediante el presente Contrato autoriza a que los montos que reciba en la Cuenta de Ahorros después de la firma del Contrato quedarán inmovilizados para ser destinados a la emisión de los referidos Cheques de Gerencia.

El Banco desembolsará el Préstamo después que Usted haya firmado el presente Contrato y siempre que Usted haya cumplido con los pagos previos que correspondan al desembolso detallados en la presente Cláusula.

3. ¿CUÁNDO DEBE USTED PAGAR EL PRÉSTAMO?

Debe pagar el Préstamo en las Cuotas (“Cuotas”) y en las fechas establecidas en el Cronograma de Pago (“Cronograma”) El Banco le entregará un Cronograma preliminar a la firma de la minuta, el cual será reemplazado por el Cronograma definitivo que será entregado a la firma de la Escritura Pública que este Contrato origine, salvo Usted señale al momento de la contratación que la entrega del cronograma de pagos final se realiza en las oficinas de la red de agencias, en su domicilio, por correo u otro medio electrónico. El plazo de entrega del Cronograma definitivo será en un plazo no mayor de 30 días desde la entrega del Cronograma preliminar. Se firmará la Escritura Pública, previa conformidad de la Carta Fianza.

Usted se obliga a pagar de acuerdo al Cronograma, en la misma moneda (i) el capital, (ii) los intereses, (iii) los seguros, (iv) las comisiones y gastos si los hubiera y (v) cualquier otro concepto relacionado con el Préstamo que se detalla en el presente

Contrato, la Hoja Resumen y/o Tarifario.

Usted da su autorización y conformidad para que el Banco proceda a efectuar las modificaciones y/o sustituciones del Cronograma, según los términos y condiciones pactados en el Contrato y dentro de los límites establecidos por las disposiciones de la SBS sobre la materia que le serán comunicadas teniendo en consideración lo señalado en las cláusulas 19 y 20 del presente contrato.

Si producto de dolo o culpa debidamente acreditados, el Banco lo induce a error y como consecuencia de ello Usted realiza un pago en exceso, dicho monto es recuperable y generará hasta su devolución el máximo de la suma por concepto de intereses compensatorios que se hayan pactado para la operación crediticia o, en su defecto, el interés legal. Usted puede acceder a mayor información del procedimiento a través del portal web: www.bn.com.pe.

4. ¿CÓMO SE EFECTÚA EL PAGO DE LAS CUOTAS?

El pago de las Cuotas se efectuará mediante:

- (i) Cargo y/o débito en la Cuenta de Ahorros; o, en su defecto;
- (ii) Descuento en la Planilla de Pago de Remuneraciones, Haberes y/o Pensión siempre que sea posible de acuerdo a Ley; o, en su defecto,
- (iii) Pago directo en ventanilla, solo para los casos en los que no se haya podido hacer efectivo el pago de las cuotas conforme a los literales (i) y (ii).

5. ¿CÓMO FUNCIONA EL PAGO MEDIANTE CARGO EN LA CUENTA DE AHORROS?

El Banco como Usted declaran tener conocimiento que el cargo en la Cuenta de Ahorros es una modalidad de pago permitida por Ley, a través de la cual Usted ha autorizado al Banco a debitar de su Cuenta de Ahorros (el monto/importe que aplicará) el pago de las cuotas en las fechas de sus respectivos vencimientos de acuerdo al Cronograma, por lo que Usted se obliga a mantener en la Cuenta de Ahorros donde se abonan sus ingresos, los fondos suficientes y disponibles para pagar dichos importes.

Para tales efectos, se obliga por su cuenta y costo a cursar comunicación irrevocable vía carta de instrucciones a su Entidad Empleadora o Previsional solicitando, en su calidad de trabajador o pensionista, que mantengan el pago de sus remuneraciones, haberes y/o pensión a través del abono en su Cuenta de Ahorros en el Banco.

En caso su entidad empleadora o previsional abone sus ingresos en cuentas de otras instituciones financieras, se obliga a dar instrucciones irrevocables a dichas instituciones financieras para que al momento de efectuar el abono de sus ingresos automáticamente transfieran a su Cuenta de Ahorros en el Banco los fondos suficientes para cubrir el importe de las Cuotas mensuales en las fechas de sus respectivos vencimientos de acuerdo al Cronograma.

En caso no cuente con el saldo suficiente en la Cuenta de Ahorros, Usted debe efectuar en las ventanillas de las agencias del Banco, depósitos en la Cuenta de Ahorros donde se abonan sus ingresos a efectos de mantener y/o completar el saldo suficiente para los pagos de las Cuotas establecidas en el Cronograma.

Asimismo, Usted autoriza al Banco a cargar los montos de las Cuotas establecidas en el Cronograma en la Cuenta de Ahorros antes mencionada hasta la total cancelación del Préstamo. Usted declara que lo establecido en la presente cláusula es una condición para el otorgamiento del crédito.

IMPORTANTE: En caso usted mantenga una cuenta por concepto de pago de remuneraciones y/o haberes o pensiones abierta en el Banco, usted se obliga por todo el plazo del Contrato hasta la cancelación de las cuotas indicadas en su Cronograma, a mantener en el Banco, dicha Cuenta abierta y con saldo suficiente.

IMPORTANTE: En el supuesto que no cumpla con pagar las Cuotas en las fechas previstas en el Cronograma de pagos y/o que el Banco opte por dar por vencidos todos los plazos, por alguna de las causales establecidas en la Cláusula N°21, deberá pagar—sin requerimiento del Banco— y desde el día siguiente a la fecha de vencimiento de la Cuota no pagada hasta el día en que ésta sea totalmente cancelada, el interés moratorio establecido en el presente Contrato y Hoja Resumen, sin perjuicio de los intereses compensatorios que continuarán devengándose.

Cabe recalcar que si usted no paga alguna cuota a más tardar en la fecha de pago prevista en el Cronograma, el Banco estará facultado a realizar el reporte correspondiente, con la calificación respectiva, a las Centrales de Riesgo de la SBS.

6. ¿CÓMO FUNCIONA EL PAGO MEDIANTE DESCUENTO EN LA PLANILLA DE PAGO DE LA REMUNERACIÓN, HABERES Y/O PENSIÓN?

En caso Usted no instruya a las instituciones financieras en donde se abonan sus ingresos, conforme a lo señalado en la Cláusula anterior, o que dichas instituciones no cumplan con esa instrucción, las Cuotas pendientes de pago podrán cancelarse mediante descuento por planilla de pagos.

Para ello, con la sola suscripción del presente Contrato, Usted autoriza expresa e irrevocablemente al Director General de Administración de la entidad empleadora o previsional a la que Usted pertenece o a quien haga sus veces, a afectar su planilla única de pagos, cargando automáticamente el monto de las Cuotas pendientes o adeudadas al Banco, en las fechas en que se abonen sus remuneraciones o pensiones, para que las entregue al Banco en la forma y en el plazo que el Banco señale directamente a la entidad empleadora o previsional.

Asimismo, Usted es responsable de verificar que la entidad empleadora o previsional a la que pertenece, realice el descuento de su planilla para efectos de continuar pagando oportunamente el Préstamo a su cargo a través del presente mecanismo, en caso se aplique esta modalidad de pago.

7. ¿QUÉ DEBE PAGAR AL BANCO POR EL PRÉSTAMO QUE RECIBE?

Usted debe pagar al Banco el capital, los intereses compensatorios y moratorios (de ser el caso), los seguros, las comisiones, los gastos y los demás conceptos descritos en el presente Contrato, la Hoja Resumen y el Tarifario.

El capital es el dinero que el Banco le presta a Usted. Los intereses compensatorios son los que el Banco recibe por el monto que le ha prestado. Los intereses moratorios son los intereses adicionales que pagará si es que se retrasa en el pago de las Cuotas establecidas en el Cronograma. Los seguros, las comisiones y los gastos son los montos que pagará y se encuentran detallados en el presente Contrato, en la Hoja Resumen adjunta y en el Tarifario. Sin perjuicio de lo señalado, se precisa que el Banco no realizará la capitalización de intereses de conformidad con la normativa vigente, así como tampoco aplicará el cobro de penalidad u otra comisión o gasto para el caso específico que Usted incumpla o se atrase en el pago del préstamo.

Los seguros, las comisiones y los gastos son los montos que pagará siempre que se encuentren detallados en el presente Contrato y la Hoja Resumen adjunta y en el Tarifario.

Le recordamos que, por el préstamo otorgado a Usted, pagará la Tasa de Costo Efectivo Anual (TCEA) descrita en el presente contrato y Hoja Resumen.

8. ¿USTED PUEDE EFECTUAR PAGOS ANTICIPADOS Y/O ADELANTO DE CUOTAS?

Sí, Usted tiene el derecho a efectuar pagos, a través de las oficinas del Banco u otros canales que el Banco ponga a disposición, por encima de la cuota exigible en el periodo, sin que resulten aplicables comisiones, gastos o penalidades, para lo cual Usted podrá elegir cualquiera de las siguientes modalidades:

8.1 Pago Anticipado sea en forma total o parcial, que traerá como consecuencia la aplicación del monto al capital del crédito, con la siguiente reducción de intereses, las comisiones y los gastos devengados al día de pago. Para el Pago Anticipado parcial aplicará a los pagos mayores de dos cuotas que incluye aquella exigible en el período y usted podrá escoger entre: (i) reducir el monto de la cuota manteniendo el plazo pactado; o (ii) reducir el número de cuotas con la consecuente reducción del plazo del préstamo. Para estos casos el Banco mantendrá una constancia que permita acreditar la elección realizada. En los casos en que no exista dicha elección dentro de los quince (15) días de realizado el pago, el Banco procederá a la reducción del número de cuotas.

Luego de realizado el pago anticipado el Banco, a solicitud de Usted, le hará entrega de un nuevo Cronograma de pagos según la decisión expresa que Usted haya elegido en un plazo no mayor a siete (7) días de efectuada la solicitud, conforme lo dispone el artículo 29° del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, salvo que la entrega haya sido inmediata.

8.2 Adelanto de cuotas, se considerarán adelantos de cuotas a los pagos menores o equivalentes a dos cuotas (que incluyen aquella exigible en el período), 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. En cada oportunidad que Usted exprese su voluntad de efectuar un adelanto de cuotas, sin que se produzca la reducción de intereses, comisiones y gastos derivados de las cláusulas contractuales, el Banco mantendrá una constancia de dicha decisión.

Sin perjuicio de lo señalado en los numerales 8.1 y 8.2, Usted puede solicitar antes o al momento de efectuar el pago, que este aplique como un pago anticipado o adelanto de cuotas.

Por otro lado, Usted debe tener en consideración que una vez cancelada la totalidad de su deuda se realizará la emisión automática del Certificado de No Adeudo en un plazo máximo de 7 días hábiles, tal como lo dispone la Tercera Disposición Complementaria de la Ley N° 31143. Este Certificado le será entregado a través de los medios de comunicación directos pactados con Usted; no obstante, también estará a su disposición en las Agencias del Banco.

9. ¿CUÁL ES LA FINALIDAD DE LA HIPOTECA?

Usted en este acto constituye primera y preferencial hipoteca ("Hipoteca") a favor del Banco, por plazo indefinido, a efectos de garantizar:

- a. El pago del Préstamo (incluyendo capital, intereses compensatorios, moratorios, primas de seguros cuando corresponda, gastos que eventualmente genere el Inmueble, la Hipoteca y, de ser el caso, los costos de su ejecución).
- b. El pago de cualquier otra obligación —incluidas las asumidas a título personal e individual— que Usted, su cónyuge y/o conviviente mantengan o puedan mantener frente al Banco, sin reserva ni limitación alguna, por cualquier concepto y bajo cualquier título.
- c. Las deudas y/u obligaciones antes referidas, los intereses pactados, los gastos, los impuestos, las comisiones bancarias, o cualquier otra obligación accesoria o complementaria (ejemplo: créditos de consumo, tarjetas de crédito o de cualquier otra naturaleza que Usted mantenga con el Banco) y, en el caso de ejecución, los honorarios profesionales de los abogados del Banco, las costas del juicio, aun cuando dichos montos así como cualquier otro accesorio de las deudas y/u obligaciones garantizadas hasta por el valor del gravamen señalado en la Cláusula N° 30.

El monto por el cual Usted otorga la Hipoteca se encuentra detallado en la Cláusula N° 30.

Debe tener en cuenta que los montos de las deudas y/u obligaciones garantizadas por el presente Contrato se determinarán conforme a las liquidaciones y/o estados de cuentas que efectúe el Banco ante una eventual ejecución de la Hipoteca, quedando así determinados en dicha oportunidad los montos finales de las deudas y/u obligaciones garantizadas.

IMPORTANTE: La Hipoteca constituida por Usted sobre el Inmueble, se encuentra sujeta a la condición que dicho Inmueble llegue a existir. Se entenderá plenamente configurada la existencia del Inmueble cuando éste se encuentre independizado y debidamente inscrito a nombre de Usted su cónyuge o conviviente en el Registro de la Propiedad Inmueble de los Registros Públicos donde se encuentre ubicado.

10. ¿CUÁL ES EL ALCANCE DE LA HIPOTECA?

Queda expresamente convenido que la primera y preferencial Hipoteca que por este acto se constituye a favor del Banco se extiende a:

(a) Todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pudiera corresponder al Inmueble, esto es, el terreno y todas las construcciones o edificaciones que existen y/o que pudieran existir sobre éste, o bienes que pudieran en el futuro edificarse sobre el Inmueble y, en su caso, el suelo, subsuelo y el sobresuelo, comprendiendo además sus partes integrantes, accesorios, instalaciones, aires, vuelos, usos, costumbres, servidumbres, entradas, salidas y, en general, todo cuanto de hecho o por derecho le corresponda o se le incorpore, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el artículo 1101° del Código Civil.

(b) Las indemnizaciones a que se refieren los artículos 173 y 174 de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la SBS (Ley N° 26702).

(c) Los frutos y rentas que pudiera producir el Inmueble y que en caso de ejecución serán recaudados directamente por el Banco, para aplicarlos al pago o amortización de lo que Usted, su cónyuge o conviviente, de ser el caso, le adeudasen al Banco.

La Hipoteca estará vigente hasta que (i) Usted cumpla con pagar a satisfacción del Banco el Préstamo y (ii) todas las demás obligaciones garantizadas por la Hipoteca sean pagadas en su totalidad.

IMPORTANTE: Usted declara que, salvo la Hipoteca a favor del Banco, el Inmueble no tiene gravámenes anteriores (esto es, hipotecas, servidumbres, usufructos y derechos similares) ni se encuentra afectado por medidas judiciales (embargos, etc.) o extrajudiciales que limiten o restrinjan su derecho de disponer libremente del Inmueble, salvo por la hipoteca inscrita en el asiento D0000_ de la Partida Electrónica N° _____ del Registro de la Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° _____, Sede _____, Oficina Registral _____, la cual Usted se obliga a levantar conjuntamente con la inscripción de la Hipoteca a favor del Banco. Asimismo, declara que es propietario de toda edificación que pueda existir en el Inmueble que se hipoteca a favor del Banco.

En todo caso, Usted responderá frente al Banco por la existencia de gravámenes, medidas judiciales o extrajudiciales. Asimismo, en caso existiera alguna edificación no inscrita en el Registro de Propiedad Inmueble en los Registros Públicos, se obliga frente al Banco a regularizar ello ante el referido Registro.

11. ¿QUÉ GASTOS ASUME USTED PARA LA CONSTITUCIÓN DE LA HIPOTECA?

Serán de su cuenta todos los gastos que ocasione la preparación y formalización del presente Contrato tales como: (i) los derivados de elevación a escritura pública e inscripciones registrales, cuando correspondan, (ii) los de emisión de un testimonio y una copia simple de la escritura pública respectiva para el Banco de ser pertinente, (iii) los de emisión de certificados registrales para el Banco, (iv) los gastos por tasación, constatación y retasación del Inmueble, (v) los de emisión de cheques de gerencia a favor de los vendedores del Inmueble y (vi) las comisiones aplicables conforme a lo descrito en el presente Contrato, la Hoja Resumen y/o Tarifario, y las disposiciones de la SBS sobre la materia.

Usted tiene derecho a elegir y contratar los servicios del Notario de su preferencia. En caso Usted no haya indicado la Notaria con la que realizará los trámites notariales, Usted autoriza al Banco para que en caso éste lo estime pertinente, contrate por cuenta suya los servicios de terceros para la realización de los actos y gestiones descritos en el párrafo precedente. Estos terceros le entregarán sus correspondientes comprobantes de pago, de ser el caso.

Asimismo, Usted autoriza de forma expresa al Banco para que éste pueda cargar el pago de los servicios de terceros señalados en el párrafo anterior, debitándose los respectivos importes de la Cuenta de Ahorros que mantiene en el Banco.

El Banco facilitará el acceso a través de la página web (www.bn.com.pe) de la relación de notarios puesta a disposición por los Colegios Notariales y el listado de notarios con los que el Banco opera.

De haberlo requerido en su solicitud de Préstamo, el Banco le financiará un monto equivalente a los gastos de tasación (que comprendan la validación de presupuesto y verificación de avance de obra), gastos notariales y registrales. Estos importes deberán ser pagados por Usted previamente al desembolso; el monto equivalente a los gastos que Usted solicitó financiar, le será depositado por el Banco, a su Cuenta de Ahorros al momento del desembolso del crédito. Los gastos financiados serán considerados dentro de las cuotas mensuales del cronograma de pagos.

12. ¿CUÁNDO PROCEDE LA EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA? ¿CUÁL ES EL VALOR DEL INMUEBLE EN CASO DE EJECUCIÓN?

En caso (i) no cumpla con pagar una o más de las Cuotas descritas en el Cronograma, o (ii) en caso alguna de las demás obligaciones garantizadas por la Hipoteca no sea pagada, el Banco podrá solicitar la ejecución de la Hipoteca.

En ese sentido, Usted y el Banco – para efectos de la ejecución judicial de la Hipoteca – convienen en valorizar el Inmueble en el monto establecido en la Cláusula N° 30 (“Valorización Convencional”). Usted y el Banco declaran que esta Valorización Convencional no tendrá que ser actualizada ni requerirá hacerse nueva tasación del Inmueble para los fines de su ejecución, salvo que el Banco lo estime conveniente.

Debe tener en cuenta que las dos terceras partes (2/3) del importe de la Valorización Convencional servirán como base para los efectos de las ejecuciones judiciales.

13. ¿QUÉ SEGUROS SE APLICAN AL PRÉSTAMO?

El Préstamo deberá estar coberturado con dos seguros (“Seguros”), que deben estar vigentes durante todo el Plazo del Préstamo: (i) el Seguro Contra Todo Riesgo o Seguro de Incendio de Todo Riesgo y (ii) el Seguro de Desgravamen. Las características de estos seguros son las siguientes:

(a) Seguro Contra Todo Riesgo (“STR”) o Seguro de Incendio de Todo Riesgo. Este seguro otorga cobertura contra los distintos riesgos (por ejemplo, incendios, terremotos, inundaciones) que puedan afectar al Inmueble.

Usted se obliga a contratar y mantener vigente durante el Plazo del Préstamo un STR o Seguro de incendio de Todo Riesgo para proteger el Inmueble objeto de hipoteca, el cual, cuando menos, otorgué cobertura al Inmueble contra los siguientes riesgos: (i) incendio de todo riesgo, incluyendo terrorismo y riesgos políticos (incluye daño malicioso, vandalismo, huelga y conmoción civil); (ii) terremoto, temblor; (iii) erupción volcánica y/o fuego subterráneo; (iv) maremoto (Tsunami), salida de mar, marejada, oleaje, lluvia y/o inundación.

El STR o Seguro de Incendio de Todo Riesgo debe ser otorgado por una Compañía de Seguros cuya calificación de riesgo no sea inferior a “B”, su cobertura debe ser por un monto no menor al saldo pendiente de pago del Préstamo y de todas las demás obligaciones garantizadas con la Hipoteca, salvo que el Banco acepte un monto distinto. Usted puede contratar el seguro que comercializa el Banco o endosar y entregar la póliza del STR o Seguro de Incendio de Todo Riesgo al Banco cuando Usted haya contratado directamente el seguro.

Usted declara conocer que los derechos de indemnización corresponden al Banco, hasta donde sus intereses aparezcan al momento del siniestro, y en caso el Banco lo requiera, Usted debe transferir al Banco sus derechos a la indemnización que, en caso de siniestro, deba pagar la Aseguradora. Para tal fin, usted deberá firmar la documentación pertinente. El monto pagado por la Aseguradora como indemnización podrá ser aplicado a la amortización de lo que el Cliente adeude al Banco y/o a la reparación del/de los inmueble/s por los daños causados por el siniestro, lo cual queda a criterio del Banco.

(b) Seguro de Desgravamen (“SD”). Este seguro otorga cobertura contra el riesgo de su fallecimiento, invalidez total y permanente por accidente o enfermedad (según este término se encuentre definido en el Certificado de la Póliza respectiva).

Usted debe contratar y mantener vigente durante el Plazo del Préstamo un SD que tenga como beneficiario exclusivo al Banco. El SD debe ser otorgado por una Compañía de Seguros cuya calificación de riesgo no sea inferior a “B”, su cobertura debe ser por un monto no menor al saldo pendiente de pago del Préstamo, salvo que el Banco acepte un monto distinto. Asimismo, deberá endosar y entregar la póliza del SD al Banco de ser el caso, cuando Usted haya contratado directamente el seguro.

En caso que Usted y/o las personas aseguradas fallezcan, el Banco cobrará directamente la indemnización que pague la Compañía de Seguros para aplicarla, hasta donde alcance, al pago del Préstamo, en caso de existir un saldo a favor luego de realizada la cancelación de lo adeudado, este será entregado a los herederos de corresponder.

En caso de fallecimiento o invalidez total y permanente por accidente o enfermedad (según este término se encuentre definido en el Certificado de la Póliza respectiva) del CLIENTE o de las personas aseguradas, el BANCO se reserva el derecho a cobrar directamente la indemnización que deba pagar la compañía de seguros para que pueda aplicarlo hasta donde alcance la amortización o cancelación de lo adeudado.

Usted declara que conoce y acepta que el SD solamente pagará el saldo del Préstamo al día de su fallecimiento o el de su cónyuge o conviviente de ser aplicable, siendo de su cargo o de cualquiera 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, de ser el caso.

IMPORTANTE: Usted y/o las personas aseguradas han suscrito una Declaración Personal de Salud, bajo juramento de ser veraz, completa y exacta, en la que señala que cumplen con las condiciones y con los requisitos exigidos por la póliza del SD. En caso que la declaración efectuada por Usted y/o las personas aseguradas adoleciera de vicios o inexactitudes que le sean imputables, o en caso no se cumplan las condiciones y requisitos de la póliza que Usted y/o las personas aseguradas declaran recibir y conocer en su integridad, se perderá el derecho al pago de la indemnización a cargo de la Compañía de Seguros. En tal supuesto, sus herederos tendrán que asumir el pago de lo adeudado al Banco hasta el límite de la masa hereditaria conforme a Ley.

Los Seguros son distintos de la Hipoteca, por lo que se rigen por sus propias condiciones, que detallan, entre otros aspectos, (i) los riesgos cubiertos y los riesgos excluidos; (ii) las sumas aseguradas; y, (iii) los pagos que Usted debe efectuar. Los Seguros pueden no cubrir ciertos siniestros. De ocurrir un siniestro no amparado por los Seguros, el Banco no será responsable de tal situación ni perderá sus derechos de reclamarle el pago del Préstamo o a sus herederos dentro de los límites de la Ley.

La cobertura del seguro, los requisitos, características y demás información mínima requerida de acuerdo a la normativa vigente se encuentran especificados en la póliza de seguro que el Banco pondrá a su disposición en caso Usted decida contratar con la Compañía de Seguros que trabaja con el Banco. Para mayor información sobre las comisiones y gastos aplicables al seguro señalado en la presente cláusula, Usted deberá verificar la Hoja Resumen y el Tarifario.

Si es un seguro endosado, Usted es el responsable de renovar la póliza las veces que sea necesario. Asimismo, si el seguro endosado fuese variado, modificado o suprimido, usted debe comunicar éste hecho al Banco tan pronto como tenga conocimiento del mismo. Si la Compañía de Seguros le solicita a Usted cumplir nuevos requerimientos, Usted debe cumplirlos; en caso de no hacerlo, será de su exclusiva responsabilidad no contar con el seguro correspondiente. El Banco se reserva el derecho de no aceptar el endoso por el incumplimiento de los requisitos, el cual será informado a Usted mediante comunicación escrita dentro de los veinte (20) días posteriores a la presentación de la solicitud precisando la causa del incumplimiento a la dirección señalada al Banco. En caso de rechazo EL BANCO aplicará de manera inmediata el seguro que comercializa.

Cabe resaltar que, el Banco no realizara cobro de comisión o gastos relacionados a la evaluación de la póliza del seguro de presentada por Usted. Una vez endosado el seguro, el Banco podrá contratar otra póliza, en caso Usted deje de pagar las primas de la póliza endosada al Banco, debiendo Usted reembolsar los pagos que estarán incluidos en su cuota mensual.

14. ¿QUÉ OCURRE SI USTED NO CONTRATA O NO MANTIENE VIGENTES LOS SEGUROS?

En caso Usted no cumpla con acreditar a satisfacción del Banco las coberturas y endosos del STR y/o del SD o si es que no mantiene vigentes dichos Seguros, Usted autoriza al Banco a que —a su sólo criterio— pueda optar indistintamente por:

(a) Contratar, prorrogar, renovar y/o mantener vigente la(s) póliza(s) del STR y/o del SD. A sólo requerimiento del Banco, Usted deberá reembolsar de inmediato al Banco los pagos efectuados por este último. De no hacerlo, el Banco podrá proceder a cargar en cualquiera de las cuentas que Usted mantenga o pueda mantener en el Banco el monto correspondiente a tales pagos más los intereses aplicables. A su solicitud, el Banco podrá financiar el reembolso de tales pagos, incluyéndolo en las Cuotas, de acuerdo a lo señalado en la Cláusula N°11.

El detalle de los riesgos, exclusiones y monto de la prima de los Seguros contratados por el Banco, constan en el Certificado de Seguro que Usted recibirá a la firma del presente contrato. Con la firma de este Contrato Usted admite conocer la obligación de contar con los mencionados seguros, por lo que se compromete a leer los términos y condiciones establecidos en el Certificado de Seguro correspondiente que contrate a través del Banco.

Si Usted decide contratar los seguros ofrecidos por el Banco, éste será responsable por la renovación de la póliza estando a cargo de Usted el pago de las primas correspondientes; así como también le informará si el seguro fuera variado, modificado o suprimido mediante aviso escrito tan pronto como tenga conocimiento, a fin de que tome debida nota de tales cambios y/o

supresiones y de todas sus implicancias y consecuencias. Si las variaciones consistieran en nuevos requerimientos a ser cumplidos o presentados por Usted o nuevos riesgos excluidos u otros, Usted se obliga a satisfacerlos y/o cumplirlos, en caso de no hacerlo, será de su exclusiva responsabilidad no contar con el seguro correspondiente.

(b) Dar por vencido el Plazo del Préstamo y exigir el pago inmediato del íntegro de las Cuotas y de las demás obligaciones garantizadas por la Hipoteca. En caso Usted no cumpla con efectuar el referido pago, el Banco podrá proceder a la ejecución de la Hipoteca.

15. ¿QUÉ OBLIGACIONES ADICIONALES TIENE USTED BAJO ESTE CONTRATO?

Además de la obligación (i) de pagar las Cuotas y (ii) de contratar y mantener vigentes los Seguros, Usted tiene las siguientes obligaciones, desde la fecha en que se constituye la Hipoteca hasta el término del presente Contrato:

(a) Mantener el uso y la posesión directa (ocupación) del Inmueble. Si Usted desea que un tercero ocupe el Inmueble, el Banco debe autorizarlo de manera previa y por escrito. Por ejemplo, si Usted desea dar en arrendamiento el Inmueble a un tercero, el Banco debe autorizar de manera previa y por escrito dicho arrendamiento.

(b) No efectuar modificaciones o demoliciones que afecten al Inmueble sin contar con la autorización previa y escrita del Banco.

(c) Asumir la responsabilidad de la calidad de materiales y de que la edificación del proyecto se efectúe conforme a los planos aprobados por la autoridad municipal.

(d) Llevar a cabo la inscripción de las correcciones y/o aclaraciones que el Banco pudiese solicitar con relación a posibles errores en las inscripciones de los documentos registrales, asumiendo los gastos que ello suponga.

(e) Notificar inmediatamente al Banco acerca de la existencia de cualquier hecho que afecte o pueda afectar (i) al Inmueble o

(ii) a sus propios derechos o los derechos del Banco sobre el Inmueble. A título de ejemplo, Usted debe notificar al Banco si el Inmueble sufre algún siniestro (inundación, incendio, etc.) o si recibe una demanda con relación al Inmueble.

16. ¿USTED DEBE FIRMAR UN PAGARÉ?

Sí, a la firma de este Contrato Usted emite a favor del Banco un Pagaré Incompleto ("Pagaré"). El Banco procederá a completar el Pagaré y, en consecuencia, a ejecutarlo ante la ocurrencia de cualquiera de los supuestos que facultan al Banco a dar por terminado de manera anticipada el Contrato.

De acuerdo a la Ley N° 27287 y a la Circular SBS N° G-0090-2001, el Pagaré será completado por el Banco siguiendo estas reglas:

(a) La fecha y lugar de emisión del Pagaré será el lugar y fecha de la minuta que contenga el Contrato celebrado con Usted, su cónyuge o conviviente y el Banco.

(b) El Banco completará el Pagaré si, se genera cualquiera de los supuestos señalados en la Cláusula 22° del presente contrato.

Usted debe pagar de manera inmediata la totalidad del Préstamo. El Pagaré será llenado por el monto total de su deuda, según el cálculo (liquidación) efectuado por el Banco y el interés compensatorio efectivo anual pactado.

Dicho monto comprende el saldo deudor a la fecha de vencimiento, más los intereses compensatorios y moratorios, las comisiones y los gastos u otros conceptos si los hubiera, de acuerdo a lo señalado en la Hoja Resumen, Tarifario, el Cronograma de Pagos, el presente Contrato; según liquidación que efectúe el Banco.

(c) La fecha de vencimiento del Pagaré será la fecha en la que el Banco realice el cálculo (liquidación) de la suma que deba. Desde la fecha de vencimiento del Pagaré hasta la fecha en la que lo pague se seguirán generando intereses compensatorios y moratorios a las tasas pactadas.

(d) Lugar de Pago: La ubicación de las Oficinas del Banco en la ciudad donde se ha emitido el Pagaré o el lugar donde el título sea presentado para su cobro.

(e) El Pagaré podrá ser protestado, de acuerdo a lo dispuesto en la Ley de Títulos Valores.

(f) Usted renuncia expresamente a la inclusión de una cláusula que impida o limite la libre negociación del pagaré.

Usted deja constancia que al momento de suscripción de este Contrato recibe copia del Pagaré.

Al vencimiento del Pagaré o aún después, podrá ser renovado o prorrogado por el Banco o su tenedor, por el importe y plazo que se anote al reverso del título valor y/o según Cronograma que unilateralmente apruebe el Banco.

El Pagaré – para su cobro efectivo – únicamente necesita que se verifique el vencimiento de su plazo y que no haya sido renovado o prorrogado. Usted autoriza al Banco a destruir el Pagaré una vez cancelado en su integridad el Préstamo.

17. ¿USTED DEBE CONTAR CON ALGUNA OTRA GARANTÍA ADICIONAL?

Sí. Usted se obliga a entregar, antes de la suscripción del presente Contrato, una carta fianza solidaria, irrevocable, incondicional, indivisible, ilimitada, sin beneficio de excusión y de realización automática ante el primer requerimiento del Banco (“Carta Fianza”). La Carta Fianza será emitida por una empresa del sistema financiero a favor del Banco, afianzando a los vendedores, por un monto equivalente al saldo del precio de venta del Inmueble.

Debe tener en cuenta que se procederá con la ejecución de la Carta Fianza en caso se incumpla con entregar al Banco dentro del plazo de su vigencia los títulos de propiedad, declaratoria de fábrica, independización y/o reglamento interno, debidamente saneados e inscritos, así como también la inscripción de la primera y preferente Hipoteca a favor del Banco en los Registros Públicos, salvo que se haya aprobado o aceptado la renovación de la Carta Fianza.

La Carta Fianza podrá tener un plazo de vigencia de hasta 18 meses, plazo que podrá ser renovado a criterio del Banco quedando liberados los vendedores de la ejecución de la Carta Fianza sólo cuando hayan cumplido con las obligaciones señaladas en el párrafo precedente dentro del plazo de vigencia o de renovación de la Carta Fianza. Los vendedores del Inmueble renuncian expresamente al beneficio de excusión y/o a cualquier acción o excepción que obstaculice la ejecución de la Carta Fianza.

De ejecutar el Banco la Carta Fianza el importe de ésta se aplicará a la cancelación del monto del Préstamo utilizado para cancelar el precio del Inmueble. El monto de las amortizaciones (pagos) efectuadas por Usted según el Cronograma se aplicarán igualmente al pago del Préstamo. De existir un saldo a favor suyo por concepto de amortización (pago) de capital según el Cronograma, será devuelto a Usted previo descuento de los impuestos de Ley y los gastos establecidos en la Hoja de Resumen.

Sin perjuicio a lo antes expuesto, el Banco se reserva el derecho de ampliar las modalidades de garantía, personales o reales, que puede presentar Usted con la finalidad de que pueda acceder al Crédito Hipotecario en la modalidad de Compra Venta de Bien Futuro.

18. ¿QUÉ DERECHOS TIENE EL BANCO?

Sin perjuicio de los demás derechos establecidos en otras Cláusulas del Contrato o en las leyes aplicables, el Banco tiene los siguientes derechos:

a) Derecho de Compensar: De conformidad a lo dispuesto por el numeral 11 del artículo 132° de la Ley 26702 y el Código Civil, El Banco puede hacer efectivo el cobro de las Cuotas vencidas y exigibles (y de cualquier otra obligación vencida y exigible que Usted tenga frente al Banco) empleando el dinero (fondos) que Usted, su cónyuge o conviviente tenga o pueda tener en cualquier cuenta y/o depósito en el Banco, de acuerdo a lo dispuesto en ambas normas. Para lo cual Usted su cónyuge o conviviente autorizan al Banco a debitar los importes adeudados en las cuentas y/o depósitos en moneda nacional y/o extranjera que Usted pudiese mantener en el Banco, procediendo inclusive a la conversión de la moneda de corresponder, de acuerdo al tipo de cambio vigente en el Banco a la fecha en que se realice la operación; con excepción de los activos legal o contractualmente declarados intangibles o excluidos de este derecho. Este literal será de aplicación a su cónyuge o conviviente cuando haya suscrito el presente contrato.

Ejemplo: Si Usted debe pagar al Banco 100 por deudas de servicios financieros, el Banco puede dar por cancelada su deuda empleando cualquier depósito que usted tenga o pueda tener en el Banco, hasta cubrir la deuda (100).

Después de ejercido el derecho de compensar por parte del Banco, éste último le comunicará a Usted sobre el ejercicio del derecho de compensación indicando los montos que fueron compensados, a través de comunicaciones escritas a su domicilio (cartas), correos electrónicos, estados de cuenta, voucher, o comunicaciones telefónicas que puedan ser acreditadas fehacientemente por el Banco, dentro de los 30 días posteriores al ejercicio del Derecho. Sin perjuicio de ello usted podrá verificar sus saldos y movimientos en Banca Virtual ubicado en la página web del Banco www.bn.com.pe, para lo cual deberá ingresar previamente sus claves de seguridad vinculadas a su Cuenta de Ahorros y Tarjeta de Débito.

IMPORTANTE: Usted autoriza irrevocablemente al Banco a compensar con cualquiera de la(s) cuenta(s) que mantenga o pudiera mantener, incluso en aquellas en las cuales le paguen sus haberes (sueldo, remuneración, etc.), para hacer posible el ejercicio de este derecho, siguiendo el procedimiento establecido por las normas vigentes para dicho efecto, como son las referidas a garantías.

Usted autoriza irrevocablemente al Banco a realizar, en su nombre y representación, todas las operaciones y transacciones que sean necesarias para hacer posible el ejercicio de este derecho.

(b) Centralización. El Banco podrá reunir en una o más cuentas que Usted tenga o pueda tener en el Banco todos los montos

que adeude, así como todos los montos que a Usted le adeude el Banco. Cuando estos montos estén expresados en una moneda distinta de la moneda de la deuda que Usted tiene, se aplicará los tipos de cambio que se encuentren vigentes en el momento en que adquiera la moneda de la deuda que Usted tiene.

Usted autoriza irrevocablemente al Banco a realizar, en su nombre y representación, todas las operaciones y transacciones que sean necesarias (incluyendo la venta de bienes) para hacer posible el ejercicio de este derecho.

(c) Emisión de TCHN: El Banco sobre la base de la Hipoteca otorgada podrá emitir un Título de Crédito Hipotecario Negociable ("TCHN"), en cualquier momento, con anterioridad o posterioridad a la inscripción de la Hipoteca aquí otorgada, y a la orden del Banco o de la persona que éste disponga. Para tales efectos, por medio del presente Contrato, Usted otorga la correspondiente autorización de conformidad con la Ley N° 27287 – Ley de Títulos Valores y demás disposiciones aplicables al TCHN.

(d) Derecho a No estar vinculado. En caso de enajenación del Inmueble vía remate judicial o por adjudicación directa, el Banco no está obligado a respetar los contratos de arrendamiento, ni sus renovaciones o modificaciones ni ningún otro acto jurídico que constituya un gravamen o afectación a los derechos que a su favor se originen en su calidad de acreedor hipotecario, cuando éstos hayan sido inscritos con posterioridad a la constitución de la Hipoteca.

(e) Derecho a Solicitar Vender el Inmueble: El Banco puede solicitar a quien corresponda la venta del Inmueble, en el supuesto que Usted realice actos de disposición o constituya otros gravámenes sobre el Inmueble. Para tales efectos, Usted se obliga a poner en conocimiento del Banco, antes de su celebración, todo contrato que afecte el Inmueble.

(f) Derecho a Suspender el Desembolso: El Banco tiene derecho a suspender las utilizaciones o desembolsos de los créditos y/u operaciones que generen las deudas y/u obligaciones que la Hipoteca garantiza, en tanto ésta no se inscriba en el registro correspondiente y/o no se cumpla con los requisitos señalados en la cláusula N° 2.

(g) Derecho a realizar Inspecciones o Tasaciones: El Banco tiene derecho a inspeccionar y/o solicitar a perito tasador inscrito en el Registro de Peritos Valuadores ("REPEV") de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP ("SBS"), tasar el Inmueble. Para tales efectos, Usted otorga, por anticipado, la autorización para ello.

(h) Derecho a Información: El Banco tiene derecho a acceder a la información que le permita realizar las labores de seguimiento, evaluación, auditoría y tasación, en la ocasión, forma y lugar que sea pertinente y lo considere conveniente, directamente o a través de terceros debidamente autorizados por el Banco por tratarse de la compra de un Bien Futuro, teniendo en cuenta que el presente contrato es suscrito aun cuando el inmueble no existe.

(i) Derecho de Cesión: El Banco puede transferir a un tercero, de manera total o parcial, y mediante cualquier forma permitida por Ley, sus derechos y/o sus obligaciones del Contrato, incluyendo la Hipoteca, de conformidad con lo dispuesto en el Código Civil, y en caso se produzca dicha Cesión, el Banco le remitirá una comunicación a Usted con el Acuerdo de Cesión.

(j) En el caso de Usted, no podrá ceder en todo o en parte la titularidad de sus derechos, obligaciones u otras situaciones jurídicas a terceros bajo el presente Contrato, salvo consentimiento expreso previo del Banco.

Adicionalmente, el Banco tiene el derecho a exigir el pago de los intereses moratorios convenidos con Usted; a falta de convenio, el que corresponda según las normas del Código Civil.

19. ¿BAJO QUÉ CONDICIONES EL BANCO PUEDE MODIFICAR LAS COMISIONES Y LOS GASTOS?

El Banco puede modificar las comisiones y/o los gastos, en cualquiera de los siguientes casos:

(a) Se produce un aumento de los costos de los servicios (prestados por terceros o por el Banco) vinculados a un producto y pagados por Usted.

(b) Se produce un hecho ajeno a Usted y al Banco que califique como caso fortuito o fuerza mayor y que afecte al Banco (por ejemplo: un desastre natural, un acto de terrorismo, una declaración de guerra, etc.).

En cualquiera de los casos señalados en la presente Cláusula, así como en los casos de (i) resolución del contrato por causal distinta al incumplimiento (ii) limitación o exoneración de responsabilidad por parte de las empresas (iii) modificaciones asociadas a la incorporación de servicios que no se encuentren relacionados directamente con el producto o servicio contratado, el Banco le comunicará la (s) referida(s) modificación(es) a través de medios directos, tales como: comunicaciones escritas a su domicilio (cartas), correos electrónicos, estados de cuenta, mensajes de texto, mensajería instantánea, papeletas de convalidación o voucher que emiten las ventanillas de pago y cajeros automáticos del Banco (previa identificación del cliente); y/o comunicaciones telefónicas que el Banco pueda acreditar fehacientemente, con una anticipación no menor de 45 días calendarios de la entrada en vigencia de éstas modificaciones. Las modificaciones a las tasas de intereses compensatorios y moratorios, las comisiones y los gastos en cuanto le sean más favorables, se aplicarán de manera inmediata y le serán comunicadas a Usted a través de publicaciones en las oficinas del Banco, periódicos, página web (www.bn.com.pe),

tarifario, remisión de cartas a las unidades ejecutoras y/o avisos en los locales de las entidades públicas.

Para las modificaciones sobre aspectos distintos a los señalados en el párrafo anterior, el Banco le comunicará a través de los medios de comunicación que le permitan a usted tomar conocimiento adecuado y oportuno de ellas, tales como publicaciones en las oficinas del Banco, periódicos, página web (www.bn.com.pe), remisión de cartas a las unidades ejecutoras y avisos en los locales de las entidades públicas.

En los casos en que las modificaciones impliquen un cambio en el Cronograma, el Banco pondrá a su disposición un nuevo Cronograma, mediante los medios directos señalados en el párrafo precedente, el cual incorporará la información referida a la Tasa de Costo Efectivo Anual (TCEA) que corresponda por el saldo remanente de la operación crediticia.

En caso no se encuentre de acuerdo con las modificaciones establecidas por el Banco, podrá concluir anticipadamente este Contrato (antes de su vencimiento), para ello deberá comunicar su decisión al Banco en cualquiera de las oficinas del Banco o a través de los canales por medio de los cuales Usted contrató con el Banco tales como: llamadas telefónicas y/o mensajes de correo electrónico, que Usted tenga registrado en el Banco; la página web del Banco (www.bn.com.pe); y otros que el Banco pondrá a disposición; dentro de los 45 días posteriores al aviso realizado por el Banco respecto a las modificaciones, y cancelando las deudas vencidas y exigibles que pudiera tener y que hayan sido otorgadas dentro del marco legal que este regula. Respecto a esto último, en caso que Usted lo considere necesario y así lo solicite, el Banco le otorgará un plazo no menor a cuarenta y cinco (45) días calendario que pueda encontrar otro mecanismo de financiamiento, plazo que se computará desde la fecha en que Usted comunique su intención de resolver el contrato.

20. ¿EN QUÉ SUPUESTOS EL BANCO PUEDE MODIFICAR LA TASA DE INTERÉS COMPENSATORIA DEL PRÉSTAMO CUANDO ÉSTA ES FIJA O MODIFICAR EL SPREAD DE LA TASA DE INTERÉS MIXTA?

La tasa de interés fija o el spread de la tasa de interés mixta, según lo elegido por Usted al momento de suscribir el presente Contrato, correspondiente al Préstamo y establecida en la Hoja Resumen, únicamente podrá ser modificada en caso confluyan los siguientes supuestos:

- (a) En caso se produzca la novación de la obligación contenida en el Préstamo previa negociación efectiva entre Usted y el Banco,
- (b) En caso la referida modificación sea producto de una negociación efectiva con Usted (sin necesidad de que exista una novación de la obligación); o,
- (c) Cuando la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones, previo informe favorable del Banco Central de Reserva del Perú, lo autorice al sistema financiero en general por circunstancias extraordinarias e imprevisibles que pongan en riesgo al propio sistema y conforme a los parámetros que establezca para dicho efecto.

De corresponder, el Banco le comunicará dicha modificación a través de medios directos, tales como: comunicaciones escritas a su domicilio (cartas), correos electrónicos, estados de cuenta, mensajes de texto, mensajería instantánea, papeletas de convalidación o voucher que emiten las ventanillas de pago y cajeros automáticos del Banco (previa identificación del cliente); y/o comunicaciones telefónicas que el Banco pueda acreditar fehacientemente, en un plazo no mayor a 45 días calendarios. El Banco se reserva el derecho de modificar los términos y condiciones establecidos en este Contrato, sin necesidad de intervención, autorización previa o confirmación posterior de Usted, cuando las modificaciones impliquen condiciones más favorables para Usted, en cuyo caso el Banco le comunicará a través de los medios de comunicación que le permitan tomar conocimiento adecuado y oportuno de estas modificaciones, tales como publicaciones en las oficinas del Banco, periódicos, página Web (www.bn.com.pe), remisión de cartas a las Unidades Ejecutoras y avisos en los locales de las Entidades Públicas.

21. ¿CUÁLES SON LAS CAUSALES DE ACELERACIÓN DE VENCIMIENTO DE PLAZOS?

El Banco puede dar por vencidos todos los plazos de las Cuotas, exigir el inmediato reembolso del saldo deudor del Préstamo que le adeuda (incluyendo intereses compensatorios, moratorios, comisiones, gastos y otros conceptos aplicables), e iniciar las acciones legales tendientes a lograr la recuperación del Préstamo otorgado mediante la ejecución de la Hipoteca y/o ejecución del Pagaré, en cualquiera de los siguientes casos:

- (a) Si Usted no cumpliera con suscribir la Escritura Pública que la presente minuta origine, así como suscribir las modificaciones y/o entregar los documentos que el Banco requiera para lograr la inscripción de la Hipoteca o si la Hipoteca, por cualquier razón, no llega a ser constituida.
- (b) Si Usted incumpliera con el pago de una o más Cuotas según el Cronograma; o si incumple con pagar cualquier otra suma adeudada al Banco en virtud del Contrato o de otros contratos/acuerdos celebrados con el Banco que guarden relación/vinculación con el presente Contrato..
- (c) Si el Inmueble no llegara a existir, no fuera terminado y/o no le fuera entregado conforme a los términos, condiciones,

descripción y especificaciones técnicas previstas en el contrato de compraventa celebrado con los vendedor/es y/o no se concluyera con la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno – de ser el caso – e independización del Inmueble en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente, dentro del plazo establecido al efecto en el contrato de compraventa mencionado.

- (d) Si el valor del Inmueble disminuye hasta a un monto inferior al 10% del Préstamo pendiente de pago; salvo que otorgue una garantía adicional a satisfacción del Banco o efectúe un pago anticipado a satisfacción del Banco, en el plazo que este último otorgue.
- (e) Si la declaración de salud formulada para el SD no fuese cierta o exacta y ello conlleve a que se haga imposible o pueda dejarse sin efecto el SD contratado con la aseguradora.
- (f) Si el Inmueble es vendido, cedido o transferido por cualquier acto, contrato o acuerdo por Usted, o si es afectado con otros gravámenes o medidas judiciales o extrajudiciales; causando un perjuicio a los derechos del Banco como acreedor, salvo que exista autorización previa y escrita del Banco.
- (g) Si arrienda el Inmueble o cede la posesión de éste a través de cualquier tipo de contrato o acuerdo, sin que exista la conformidad escrita del Banco.
- (h) Si fuera demandado respecto a la propiedad del Inmueble o si se somete voluntariamente o es sometido por sus acreedores a cualquier procedimiento concursal.
- (i) Si Usted efectúa modificaciones o demoliciones, o realiza ampliaciones, edificaciones y/o construcciones sin contar con la autorización previa y escrita del Banco.
- (j) Si contraviniera o variara el objeto del Contrato, es decir si el desembolso no es utilizado para financiar la adquisición del inmueble descrito en la Cláusula N°30.
- (k) Si Usted no cumple con facilitar a quien corresponda el acceso a las inspecciones y/o tasaciones que eventualmente o periódicamente el Banco disponga sobre el Inmueble.
- (l) Si contraviniera lo estipulado en la Cláusula N° 7 del Contrato, respecto a mantener su Cuenta de Ahorros en el Banco mientras mantenga deudas con el Banco.
- (m) Si mantener vigente el Contrato implica el incumplimiento de las políticas internas del Banco o de alguna disposición legal.
- (n) Si Usted dejara de cumplir alguna de las obligaciones que asume por el presente Contrato.

22. ¿CÓMO LE COMUNICA EL BANCO QUE HA TERMINADO DE MANERA ANTICIPADA ESTE CONTRATO?

En los supuestos señalados en la Cláusula N° 21, el Banco si a su sola discreción lo estima pertinente, también podrá dar por resuelto (terminado) el Contrato mediante la comunicación de una carta notarial que exprese la causal (cualquier supuesto previsto en la Cláusula N° 21), operando dicha resolución (terminación del Contrato) de pleno derecho a los 15 días de la fecha de entrega al domicilio que Usted ha señalado.

Debe tener en cuenta que el envío de la carta notarial será válido aun cuando no se encuentre o haya cambiado su domicilio sin comunicarlo al Banco, por lo que estará obligado a reembolsar el saldo del Préstamo (monto adeudado a la fecha, intereses compensatorios y moratorios, comisiones y gastos aplicables) que establezca el Banco en la liquidación que le haga llegar.

23. ¿EXISTE ALGÚN SUPUESTO ADICIONAL QUE PERMITA AL BANCO MODIFICAR O TERMINAR DE MANERA ANTICIPADA EL CONTRATO?

Sí, mediante la aplicación de normas prudenciales, de acuerdo con lo señalado en el artículo 85° del Código de Protección y Defensa al Consumidor - Ley N° 29571 y artículo 41° del Reglamento de Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero, aprobado por Resolución SBS N° 3274 – 2017, en caso que Usted se encuentre sobreendeudado; o se presuma que está vinculado a actividades de lavado de activos y financiamiento del terrorismo, o si existe falta de transparencia de usted en la relación que mantiene con el Banco (lo cual incluye haber presentado al Banco información y/o documentación falsa, incompleta, inexacta o inconsistente con información proporcionada anteriormente por Usted al Banco), el Banco puede:

- (i) Modificar el Contrato, aspectos distintos a las tasas de interés, comisiones o gastos; o
- (ii) Dar por terminado el Contrato de manera anticipada (Resolución).

El Banco comunicará su decisión dentro de los siete (07) días calendario posteriores a la fecha en que hace efectiva la misma, a través de comunicaciones escritas a su domicilio (cartas), correos electrónicos, mensajes de texto, mensajería instantánea,

Estados de Cuenta o comunicaciones telefónicas que puedan ser acreditadas fehacientemente.

Asimismo, en aplicación de las Normas Prudenciales el Banco puede decidir no contratar con Usted.

24. ¿PUEDE EL CLIENTE RESOLVER EL CONTRATO DE FORMA ANTICIPADA?

Sí; Usted podrá terminar este Contrato en cualquier momento (resolver) de manera unilateral el contrato, siempre que (i) comunique su decisión por escrito en cualquiera de las oficinas del Banco o a través de los canales por medio de los cuales Usted contrató con el Banco; y (ii) no mantenga un saldo deudor y/o no tenga obligaciones vencidas con el Banco producto de la suscripción del presente contrato.

25. ¿SE PUEDE CONTRATAR A TRAVÉS DE CANALES NO PRESENCIALES?

Sí, el Banco puede poner a su disposición canales no presenciales (canales electrónicos o virtuales tales como: i) llamadas telefónicas al o desde el número telefónico que Usted tenga registrado con el Banco; ii) mensajes de correo electrónico a y/o desde la dirección de correo electrónico que Usted tenga registrado en el Banco; iii) la página web del Banco (www.bn.com.pe) ; y iv) otros que el Banco ponga a disposición), bastará con validar su voluntad de aceptación mediante su firma electrónica, el Banco pondrá a su disposición, el Contrato de Préstamo, el mismo que será remitido conjuntamente con la Hoja Resumen, su Cronograma, Pagaré y demás formatos contractuales que correspondan, a su domicilio, a su correo electrónico o por cualquier otro medio que se pacte con Usted, en un plazo máximo de quince (15) días posteriores de la contratación. En caso Usted lo solicite los mencionados documentos podrán ser entregados en las oficinas del Banco.

IMPORTANTE: Su firma puede ser manuscrita o electrónica. La firma manuscrita es la firma que Usted escribe a mano o la impresión de su huella dactilar, en caso de no saber firmar o estar impedido de hacerlo; y la firma electrónica, es la que Usted brinda a través de un medio electrónico: ingreso de clave secreta, clave de identificación, firma o certificado digital, medios biométricos, entre otros, que el Banco tenga a disposición.

Usted, puede contratar servicios y/o productos que el Banco ponga a su disposición a través de un canal no presencial, en el cual Usted podrá utilizar su firma electrónica para identificarse y aceptar contratos y/u operaciones del Banco.

26. ¿QUIÉN ASUME LOS TRIBUTOS QUE SEAN APLICABLES AL CONTRATO?

En caso que se aplique algún tributo adicional (impuesto, tasa o contribución) a la celebración del Contrato o a la ejecución del Contrato, el importe de dicho tributo será asumido por Usted. Para tales efectos, el Banco le comunicará oportunamente el tipo de tributo, el porcentaje aplicable y, en caso corresponda, el monto aplicable. Asimismo, el referido importe podrá ser agregado al monto de las Cuotas.

27. ¿PARA QUÉ TIENE QUE OTORGAR PODER ESPECIAL A FAVOR DEL BANCO?

Por medio del presente Contrato, Usted otorga poder especial e irrevocable a favor del Banco para que este último actuando en su nombre y representación pueda suscribir:

(a) Cualquier instrumento y/o documento público y/o privado —como por ejemplo, escrituras públicas aclaratorias y/o modificatorias del Contrato— que se requieran para la inscripción en los Registros Públicos de los actos que por el Contrato se llevan a cabo.

(b) Cualquier otro documento que se requiera presentar ante cualquier autoridad cuando se requiera modificar y/o rectificar la numeración, denominación, áreas, linderos, medidas perimétricas y demás características y/o condiciones del Inmueble.

(c) Documentos a efectos de rectificar las inscripciones realizadas, con la finalidad de lograr la debida y oportuna inscripción de todos y cada uno de los actos aquí contenidos, es decir el crédito, Hipoteca y poder especial e irrevocable, así como la compraventa.

El presente poder irrevocable se otorga bajo condición suspensiva de que se produzca cualquiera de los supuestos que den lugar a la necesidad de suscribir los documentos y/o realizar los actos antes descritos. En consecuencia, la vigencia del poder irrevocable se iniciará a partir de la suscripción de los referidos documentos.

El Banco no asume responsabilidad alguna en caso no opte por ejercer las facultades que por este poder especial se le concede.

En caso que por cualquier motivo el poder a que se hace referencia en la presente Cláusula caducara o, de cualquier modo, se viera perjudicado o no resultara suficiente para lo antes establecido, a sólo requerimiento del Banco, Usted se obliga a ampliar y/o otorgar nuevos poderes a favor del Banco con la finalidad de que éste goce de plenas y suficientes facultades para realizar los actos antes mencionados.

28. ¿EXISTE ALGÚN ASPECTO ADICIONAL QUE USTED DEBE CONSIDERAR?

Sí, debe considerar 03 aspectos adicionales que son importantes para el desarrollo del Contrato: (i) las formas en las que el Banco se comunicará con Usted; (ii) la firma de letras, pagarés u otros títulos valores que realice; (iii) la forma de solucionar las eventuales disputas entre Usted y el Banco.

(a) Formas de Comunicación: El Banco se podrá comunicar con Usted mediante (i) avisos en cualquiera de las oficinas del Banco; (ii) página Web del Banco; (iii) cajeros automáticos; (iv) Banca por Internet; (v) llamadas telefónicas; (vi) notas de cargo - abono o vouchers de operaciones; (vii) comunicaciones a su domicilio; (viii) correos electrónicos; (ix) mensajes en estados de cuenta; (x) mensajes de texto SMS; (xi) mensajes instantáneos en redes sociales; y/o, (xii) avisos en cualquier diario, periódico o revista de circulación nacional, a elección del Banco. Sin perjuicio de ello, las modificaciones y resolución del Contrato, así como algún otro aspecto que conforme a lo señalado en el presente Contrato y las normas aplicables, deba ser comunicado a Usted por medios de comunicación directos (comunicaciones escritas a tu domicilio (cartas), correos electrónicos, estados de cuenta y comunicaciones telefónicas que el Banco pueda acreditar fehacientemente), se realizará por dicho medio de acuerdo a lo establecido en las Cláusulas correspondientes del Contrato.

A través de cualquiera de las formas señaladas, el Banco podrá enviarle cualquier información; en especial la información acerca del monto de su deuda, fechas de pago, últimos pagos, cobros efectuados, pólizas de seguros, y cualquier otra información relacionada con las operaciones que tengas con el Banco, salvo en los casos en que el Banco deba utilizar medios de comunicación directos, conforme a lo señalado en el párrafo precedente.

En caso de existir diferencia sobre la información de sus operaciones, prevalecerá aquella que se encuentre registrada en el Banco. Usted tiene derecho a presentar un reclamo en caso de inconformidad.

(b) Emisión de Títulos Valores. Si Usted firma alguna letra, pagaré u otro título valor a favor del Banco, este último seguirá manteniendo sus mismos derechos a cobrar el Préstamo. Las letras, pagarés u otros títulos valores que suscriba a favor del Banco no modificarán ni sustituirán al Préstamo o al Contrato. Si las letras, pagarés o títulos valores suscritos por Usted a favor del Banco se extraviaran o se dañaran de cualquier forma, el Banco seguirá teniendo los mismos derechos frente a Usted para cobrar el Préstamo.

(c) Formas de Solucionar Eventuales Disputas o Conflictos. En caso que surja alguna duda, disputa o controversia entre Usted y el Banco sobre la validez, la interpretación o la ejecución del Contrato, Usted y el Banco se someten a la competencia de los Jueces correspondientes del distrito judicial del lugar de celebración del Contrato, sin perjuicio que Usted pueda acudir a las instancias administrativas que correspondan, para solucionar las controversias que puedan suscitarse.

(d) Actualización de Datos: Todos los datos que consigne en la Solicitud de crédito hipotecario se considerarán como vigentes y en tal sentido sustituirán y/o actualizarán los datos que a la fecha mantenga registrados en el Banco, de ser el caso. Las posteriores actualizaciones de los datos podrán ser efectuados mediante comunicación escrita dirigida al Banco con cargo a recepción o a través de cualesquiera otros mecanismos que el Banco ponga a disposición, los cuales le serán comunicados a usted mediante los medios de comunicación indirectos que el Banco tenga habilitado para tal fin.

(e) Grabación de comunicaciones: El Banco podrá grabar las conversaciones que sostenga con Usted, en relación con cualquier reclamo que pudiera presentar sobre cualquier operación y/o servicio que se le brinde, así como para la confirmación de las instrucciones que pudiera impartirle. Estas grabaciones serán mantenidas en reserva y utilizadas para aclarar cualquier discrepancia y/o litigio que pudiera presentarse al respecto. Asimismo, el cliente autoriza a El Banco a grabar cualquier tipo de conversación, solicitud, autorización, instrucción, adquisición y en general cualquier otro tipo de orden o manifestación de voluntad y/o consentimiento relacionado con el préstamo y los servicios adicionales asociados a ella, comprometiéndose a mantener absoluta reserva de las mismas.

(f) Atención de Reclamos. El Banco atenderá cualquier reclamo que Usted tenga, a través de su red de Oficinas en el horario publicado en su Página Web, (www.bn.com.pe) o líneas telefónicas señaladas en su página web servicios que se encuentran a disposición de Usted en el horario que se establece. Por cada comunicación que realice al Banco, este le generará un código de registro, como constancia de la recepción de su comunicación. Asimismo, se le enviará una copia del registro a través de medios físicos o electrónicos, según su elección.

29. ¿QUIÉNES DEBEN SUSCRIBIR ESTE CONTRATO?

En caso que Usted se encuentre casado o conviva, será necesario que su cónyuge o su conviviente suscriban con Usted este Contrato y la escritura pública. La suscripción de estos documentos por parte de su cónyuge o conviviente significará su aceptación a todas las condiciones del Contrato, por lo que pasará a asumir solidariamente la obligación de pagar el Préstamo.

Por su parte, el Banco interviene de pleno derecho en el presente Contrato en su calidad de acreedor y sus representantes y/o apoderados comparecen y suscriben la escritura pública que la presente minuta origina, aceptando la Hipoteca que se constituye a su favor. Por lo antes mencionado, las partes dejan expresa constancia que la Hipoteca que se constituye no tiene carácter de hipoteca unilateral, por lo que la Hipoteca no podrá ser levantada sin consentimiento expreso del Banco o de

acuerdo a lo establecido en el Código Civil para tales efectos.

30. INFORMACIÓN DE LAS PARTES, DEL PRÉSTAMO, DEL INMUEBLE Y DE LA HIPOTECA Datos de Usted (el Cliente):

Datos de Usted (el Cliente):

Nombre(s) y Apellidos:

DNI No.:

Nombre(s) y Apellidos del Cónyuge o del Conviviente:

DNI No.:

Domicilio:, provincia de....., departamento de.....

El/la cónyuge firmante presta su conformidad a los términos de cada una de las cláusulas o condiciones del presente Contrato de crédito hipotecario, dejando constancia que como tal contrae solidariamente frente a el Banco todas las obligaciones derivadas del crédito con garantía hipotecaria contenidas en el presente contrato.

En caso intervenga firmando el/la conviviente, éste/a declara que a la fecha, mantiene unión de hecho desde hace más de dos años continuos con el cliente de acuerdo con lo establecido en el artículo 326° del Código Civil y presta su conformidad a los términos de cada una de las cláusulas y condiciones del presente Contrato de Crédito Hipotecario, dejando constancia que como tal contrae con el Cliente solidariamente y por plazo indeterminado frente a el Banco todas las obligaciones derivadas del crédito con garantía hipotecaria contenidas en el presente Contrato.

Ud. declara que el domicilio consignado será considerado como su domicilio legal en el que recibirá toda documentación que se derive del presente contrato.

Cualquier cambio de domicilio lo deberá informar mediante carta u otro medio que el Banco indique con una anticipación no menor a 30 días calendario.

Para realizar las notificaciones judiciales o extrajudiciales que puedan generarse, el Banco, a su elección, podrá considerar como su domicilio el que consta en el párrafo precedente o el lugar donde se encuentre ubicado el Inmueble.

Datos del Banco:

RUC No.:

Domicilio: Oficinas de la ciudad donde se celebra el Contrato. (Nota: Solo tratándose del departamento de Lima, el domicilio del Banco será el de su sede central ubicada en Av. Javier Prado Este 2499, Distrito de San Borja).

Representantes: Nombre(s) y Apellidos: DNI No.:

Datos del Poder

Nombre(s) y Apellidos:

DNI No.:

Datos del Poder No.:.....

Datos del Préstamo:

Importe del Préstamo:

S/. (y /100 Nuevos Soles). Plazo del Préstamo / Número de Cuotas / Periodo de Gracia
Plazo: meses contados a partir de la fecha del desembolso efectuado por el Banco.

Número de Cuotas: Cuotas mensuales por año contadas a partir de en las que se ha incluido capital, intereses, comisiones y gastos.

Tasa de Interés (TEA):

La tasa de interés efectiva anual (interés compensatorio) aplicable al préstamo es: % Tasa de Costo Efectiva Anual ("TCEA")

La Tasa de Costo Efectiva Anual es: De acuerdo a lo consignado en el cronograma de pagos. Persona/s asegurada/s con el seguro de desgravamen:

1.- (.....), identificado con D.N.I N° (.....)

2.- (.....), identificado con D.N.I N° (.....)

Datos del Inmueble:

Ubicación:....., Distrito de, Provincia de, Departamento de

Inscripción Registral: .

Debe tener en cuenta que en caso al momento de independizarse el Inmueble antes indicado se señale como dirección domiciliaria una diferente a la enunciada precedentemente, se deberá elaborar una minuta

rectificatoria o modificatoria de la minuta de compraventa y del Contrato en donde Usted declare que se hará cargo de los gastos notariales y registrales que se pudieran originar para estos efectos.

Datos de la Hipoteca:

Monto del Gravamen:

Hasta S/. (y /100 Soles). Valorización del Inmueble para efectos de ejecución de la Hipoteca:
S/. (y /100 Soles). Monto asegurable:
S/. (y /100 Soles).

Servicios asociados al préstamo

Gastos Notariales. Según tarifario de la Notaria Gastos Registrales, según Registros Públicos
Tasación del inmueble: Según tarifario del Perito Tasador

Envío físico de Estado de Cuenta: De acuerdo al Tarifario del Banco

Solicitud de Cambio de fecha en Cronograma de Pago: De acuerdo al tarifario Emisión de Cheque de Gerencia: De acuerdo al tarifario del Banco.

Otros gastos asociados descritos en la Hoja Resumen y tarifario del Banco

Agregue usted señor Notario las cláusulas de ley y curse partes al Registro de la Propiedad Inmueble de para la inscripción de este Contrato, sin perjuicio de proceder a solicitar el bloqueo de la Partida Registral del Inmueble al amparo de lo previsto en el artículo 176 de la Ley de Bancos.

Suscrito el de de 20 en la ciudad de .