

SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL: De la aclaración de la hipoteca sobre bien futuro.- Por el presente instrumento, en razón a que el inmueble mencionado en el Anexo 1 del contrato NCM se encuentra aún en proceso de independización, conforme se señala en el contrato de compraventa, a fin de ser inscritos en partida registral independiente de los Registros Públicos pertinentes, las partes dejan expresa constancia que la constitución de la hipoteca antes mencionada se encuentra sujeta a condición suspensiva que el referido inmueble se encuentre debidamente independizado en los Registros Públicos. En consecuencia, la hipoteca a que se contrae el presente instrumento se considerará constituida y cumplida para todos los efectos la condición suspensiva que la afectaba, al quedar debidamente inscrita la independización de la unidad inmobiliaria materia del presente instrumento y, a partir de dicho momento, se solicitará a los Registros Públicos la inscripción registral respectiva en mérito de los partes que del presente instrumento sean cursados para tales efectos.

TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL: De la extensión de la hipoteca.-La hipoteca que constituye EL(LA) BENEFICIARIO(A) 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.

CUARTA CLÁUSULA ADICIONAL:Del alcance de la hipoteca.- La hipoteca sujeta a condición suspensiva que se constituye, únicamente garantiza el crédito concedido por LA CAJA que se concede en virtud del Contrato de NCM, comisiones, intereses, primas de seguros pagadas por LA CAJA y gastos que fueren aplicables, de conformidad con lo dispuesto en este Contrato y en el artículo 1107° del Código Civil.

Los datos del Inmueble a ser hipotecado y su Valor de Realización según la tasación realizada por peritos inscritos en el Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP's, para fines de ejecución, se encuentran establecidos en el Anexo 1 de este Contrato.

No obstante lo expuesto en el párrafo inmediato precedente, LA CAJA se reserva el derecho de solicitar, cuando lo estime conveniente, una nueva tasación por cuenta y costo de EL(LA) BENEFICIARIO(A), asumiendo ésta la obligación de facilitar el libre acceso al inmueble de los tasadores que LA CAJA designe.

Igualmente comprende los frutos y rentas que pudiera producir el Inmueble, los mismos que podrán ser recaudados directamente por LA CAJA, para aplicarlos al pago de lo que EL(LA) BENEFICIARIO(A) le adeudase por concepto del NCM. Asimismo, la hipoteca se extiende a las indemnizaciones a las que se refieren los artículos 173° y 174° de la Ley General, referentes a las indemnizaciones en caso de siniestros y a las cantidades que deban pagar los responsables de la pérdida, deterioro o destrucción de los bienes gravados, respectivamente.

El plazo de garantía de la hipoteca materia de este contrato, es indeterminado y se mantendrá vigente mientras subsista el crédito a favor de EL(LA) BENEFICIARIO(A) y, en todo caso, mientras exista una obligación pendiente de pago a favor de LA CAJA.

QUINTA CLÁUSULA ADICIONAL: De las cargas y gravámenes del bien hipotecado.- EL(LA) BENEFICIARIO(A) expresa con carácter de declaración jurada, que, salvo las hipotecas inscritas en los asientos XXXXXX y XXXXXX de las Partidas Electrónicas N° XXXXXX y N° XXXXXX, sobre el(los) bien(es) otorgado(s) en hipoteca no pesan cargas, embargos, gravámenes, hipotecas, deudas u obligaciones tributarias pendientes de pago, ni medidas judiciales o extrajudiciales que limiten su propiedad o su libre disposición, obligándose no obstante, al saneamiento conforme a ley, y se compromete a mantener en buen estado de conservación y valor de los bienes hipotecados.

La presente cláusula no será considerada o no surtirá efectos en caso de no existir cargas o gravámenes, ni deudas u obligaciones tributarias pendientes de pago, ni medidas judiciales o extrajudiciales que limiten su propiedad o su libre disposición, antes de la constitución de esta hipoteca.

SEXTA CLÁUSULA ADICIONAL: De la afectación de cuentas, derechos y valores.- EL(LA) BENEFICIARIO(A) faculta a LA CAJA, para que en caso de incumplimiento de cualesquiera de las obligaciones vencidas y exigibles, que genere la exigencia de su cobro, pueda automáticamente retener y/o aplicar a la amortización y/o cancelación de lo adeudado, mediante la compensación, toda suma, depósito o valor de su propiedad que pueda tener en su poder, e inclusive, a cargar/retirar los importes correspondientes en cualquiera de sus cuentas mantenidas en cualquier oficina de LA CAJA, sea cual fuere el fin para cual están destinados, entendiéndose que cualquier instrucción distinta al respecto ha quedado revocada en virtud del presente contrato, conforme a la facultad de compensación con que cuentan las empresas del sistema financiero en virtud de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero, del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y Administradoras Privadas de Fondos de Pensiones.

LA CAJA comunicará a EL(LA) BENEFICIARIO(A), la realización de la compensación mediante el envío de cualquier medio de comunicación directo, tales como comunicaciones escritas al domicilio de EL(LA) BENEFICIARIO(A), correos electrónicos, los estados de cuenta y las comunicaciones telefónicas a EL(LA) BENEFICIARIO(A), en un plazo de siete (7) días útiles contados desde la fecha de la compensación.³

SÉPTIMA CLÁUSULA ADICIONAL: De los seguros.-LA CAJA declara que EL(LA) CLIENTE tiene derecho a elegir entre la contratación del seguro ofrecido o un seguro contratado directamente por EL(LA) CLIENTE, siempre que cumpla – a satisfacción de LA CAJA – con las condiciones que a continuación se detallan:

³ La referida comunicación que se curse al cliente luego de efectuada la compensación requiere incluir aquellas razones que motivaron su adopción, haciendo una identificación de la(s) obligación(es) respectiva(s). El ejercicio del derecho de compensación no autoriza a las empresas a reconocer menores intereses a los pactados por los saldos remanentes luego de aplicada la compensación, ni a contratar por cuenta de sus clientes, servicios respecto de los cuales éstos no hayan sido informados previamente. Asimismo, la facultad de centralización de cuentas que opera como consecuencia del derecho de compensación deberá efectuarse de la forma que resulte más favorable a éstos.

En caso, EL(LA) CLIENTE contrate directamente y/o cuente con un seguro, deberá contar con las condiciones⁴ y plazo iguales o mayores al ofrecido por LA CAJA, previa autorización de LA CAJA. EL(LA) CLIENTE deberá endosarlo a favor de LA CAJA: (i) en el caso de Desgravamen, por el monto del crédito y (ii) en el caso del seguro Multiriesgo, por el valor de la reconstrucción, excluido el valor del terreno del bien inmueble. El endoso y forma de pago, será tramitado por EL(LA) CLIENTE ante la empresa aseguradora que emite la póliza y será entregada a LA CAJA.

En el caso que EL(LA) CLIENTE contrate el seguro ofrecido por LA CAJA, autoriza de manera expresa e irrevocablemente a LA CAJA a contratar y/o renovar⁵, por cuenta de éste, durante el plazo del contrato y/o hasta la cancelación total del crédito, las pólizas de seguros que el crédito requiera por : (i) Desgravamen y (ii) Multiriesgo. Los pagos efectuados por este concepto deberán ser reembolsados de inmediato por EL(LA) CLIENTE, incurriendo de lo contrario en mora. El importe por la prima mensual del seguro número de póliza y nombre de la Compañía de Seguros se encuentra descrito en la Hoja Resumen y está incluida dentro de la cuota mensual de EL(LA) CLIENTE.

LA CAJA de conformidad con el inciso a) del artículo 20° del Reglamento de Transparencia, pondrá a disposición EL(LA) CLIENTE los folletos informativos otorgados por la empresas de seguros en la red de Agencias y página Web (www.cajametropolitana.com.pe).

Asimismo, las coberturas, condiciones, procedimiento en caso de evento indemnizable, exclusiones, limitaciones y características de dichos seguros se señalan en la página Web de LA CAJA (www.cajametropolitana.com.pe), así como en los siguientes documentos: (i) para el seguro de desgravamen, el Certificado de Seguro, y (ii) para el seguro Multiriesgo), la póliza de seguro, documentos que LA CAJA entrega a EL(LA) CLIENTE a la firma del presente contrato y a los cuales éste se sujeta expresamente.

OCTAVA CLÁUSULA ADICIONAL: Del incumplimiento y aceleración de las obligaciones, o resolución del contrato.- En caso que EL(LA) BENEFICIARIO(A) no cumpliera con pagar, completa y oportunamente, una de sus cuotas del crédito, cualquiera que sea, LA CAJA tendrá derecho a dar por vencidas todos los créditos que EL(LA) BENEFICIARIO(A) mantiene con LA CAJA y a exigir el pago correspondiente, mediante comunicación escrita por vía notarial a EL(LA) BENEFICIARIO(A), en un plazo no mayor a sesenta (60) días contados desde el referido incumplimiento, en cuyo caso EL(LA) BENEFICIARIO(A) deberá cancelar, dentro de los cinco (5) días calendario siguientes a la recepción de la referida comunicación notarial, la totalidad de las obligaciones a su cargo previstas en el presente contrato y en los demás créditos, éstos últimos de ser el caso, para lo cual LA CAJA acompañará a la comunicación escrita antes mencionada una liquidación de saldo deudor confeccionada de conformidad con lo dispuesto por el numeral 7 del artículo 132° de la Ley N° 26702. Asimismo, LA CAJA podrá, de ser el caso, ejecutar inmediatamente todas y cada una de las Garantías del referido crédito.

La facultad de LA CAJA descrita en el párrafo anterior podrá ser ejercida en caso se produzca la ocurrencia de cualquiera de los siguientes supuestos de incumplimiento:

⁴(Pie de página incluido por la empresa) Las condiciones de los seguros se encuentran publicados en la página de LA CAJA (www.cajametropolitana.com.pe).

⁵ Se aprueba la cláusula en el sentido que, si la empresa se hizo responsable de la contratación del seguro, igualmente mantendrá la obligación de realizar las renovaciones de la póliza de seguros y mantener su vigencia hasta el término del crédito, o en su defecto, hasta que el cliente contrate la póliza de seguro directamente y la endose a la empresa.

- (i) Si ocurriese el vencimiento de cualquier deuda directa o indirecta de EL(LA) BENEFICIARIO(A) frente a LA CAJA.
- (ii) Si EL(LA) BENEFICIARIO(A) no cumple con proporcionar los documentos e informes que se les solicite en la oportunidad requerida.
- (iii) Si EL(LA) BENEFICIARIO(A) no informa a LA CAJA de cualquier situación que razonablemente y de modo adverso pudiera afectar su situación patrimonial, que impida el cumplimiento de la obligación, la recuperación de los créditos garantizados y/o la disponibilidad de sus bienes.
- (iv) Si EL(LA) BENEFICIARIO(A) incumple con sus obligaciones bajo cualquier otro contrato de financiamiento y/o crédito que hayan celebrado o celebren con LA CAJA, como deudor o garante, o se presentara la ocurrencia de algún evento que de acuerdo a algún contrato de crédito u otro vigente de EL(LA) BENEFICIARIO(A), faculte a LA CAJA a declarar la aceleración de alguna de las obligaciones de EL(LA) BENEFICIARIO(A).
- (v) Si EL(LA) BENEFICIARIO(A) es parte en algún proceso judicial o arbitral, o por causa de cualquier medida cautelar o innovativa, dentro o fuera de proceso, trabada contra EL(LA) BENEFICIARIO(A) o los activos de EL(LA) BENEFICIARIO(A), y como consecuencia de ello y a criterio de LA CAJA, su patrimonio se encuentra en peligro de ser disminuido o se afecte o perjudique la situación legal, económica, financiera o comercial de EL(LA) BENEFICIARIO(A) y/o dejase de cumplir oportunamente con cualquiera de las obligaciones que mantenga frente a LA CAJA materia de este contrato o cualquier otra facilidad crediticia que le hubiese sido otorgada por ésta.
- (vi) Si EL(LA) BENEFICIARIO(A) solicitase o fuese declarado insolvente o en quiebra por autoridad competente, o se sometiese por acto propio o de terceros a cualquier procedimiento concursal, preventivo o no, y/o procedimientos similares.
- (vii) Si cualquier gobierno o autoridad condena, nacionaliza, incauta, o expropia todo o cualquier parte sustancial de los activos o actividades en general de EL(LA) BENEFICIARIO(A); o asume el control de dicha propiedad o activos, o de las operaciones del negocio, o inicia cualquier acción que busque la disolución o desestabilización de EL(LA) BENEFICIARIO(A), o inicia cualquier acción que impida que EL(LA) BENEFICIARIO(A) o sus funcionarios ocupen los negocios.
- (viii) Si EL(LA) BENEFICIARIO(A) utiliza el crédito para un destino distinto al objeto del crédito.
- (ix) Si se modifica la clasificación crediticia de EL(LA) BENEFICIARIO(A), mediante un reporte negativo en el sistema financiero, u ocurriese, a criterio de LA CAJA, cualquier evento que ocasione que se produzca una de las situaciones antes mencionadas.
- (x) Si el valor del bien otorgado en garantía se hubiese depreciado o deteriorado por cualquier causa, en un monto superior al 10% del valor de sus obligaciones por vencer, según tasación que LA CAJA, por cuenta y costo de EL(LA) BENEFICIARIO(A) mande practicar, salvo que mejore, amplíe o sustituya la garantía en un plazo de sesenta (60) días calendario contados a partir de la comunicación cursada por LA CAJA o cumpla con reducir las obligaciones en la proporción y dentro del plazo establecido.
- (xi) Si EL(LA) BENEFICIARIO(A) es demandado(a) respecto a la propiedad del bien dado en garantía.
- (xii) Si a la fecha de la celebración de este contrato, resultara que EL(LA) BENEFICIARIO(A) padecía de enfermedad diagnosticada o que era de su conocimiento, preexistente o, en su caso, si la declaración de salud que formularon para el seguro no fuese cierta o exacta y ello determine que haga imposible o deje o pueda dejar sin efecto en cualquier momento el seguro de desgravamen hipotecario contratado con la aseguradora.
- (xiii) Si el inmueble hipotecado fuera vendido, alquilado o de alguna forma dispuesto onerosa o gratuitamente, siempre que estos actos generen perjuicios a los derechos de LA CAJA como acreedor.

- (xiv) Si el inmueble hipotecado resultara afectado con otros gravámenes a favor de terceros, siempre que estos actos generaran perjuicio a los derechos de LA CAJA como acreedora.
- (xv) Si EL(LA) BENEFICIARIO(A) no cumple con contratar los seguros del bien dado en garantía, en los términos establecidos en la décimo tercera cláusula del NCM.
- (xvi) Si EL(LA) BENEFICIARIO(A) no cumpliera con facilitar el acceso a la inspección del bien dado en garantía hipotecaria, y/o con subsanar las observaciones que, respecto al estado de conservación y calidad del bien referido, formule LA CAJA.
- (xvii) Si EL(LA) BENEFICIARIO(A) no cumpliera con cualquiera de las obligaciones contraídas en virtud de las presentes cláusulas adicionales.

EL(LA) BENEFICIARIO(A) por su parte, mediante formulario proporcionado por LA CAJA, pondrá término a este contrato cuando así lo decida, mediante aviso escrito a LA CAJA, previo pago del importe total de las obligaciones adeudadas y/o asumidas, conforme a este contrato y según liquidación que realice LA CAJA.

NOVENA CLÁUSULA ADICIONAL: Aplicación de Normas Prudenciales.- De conformidad con la Circular SBS N° CM-835-2011, LA CAJA se encuentra facultada a resolver y/o modificar el contrato de EL(LA) BENEFICIARIO(A), en condiciones distintas a las de tasa de interés, comisiones y gastos, en caso de advertir los siguientes supuestos:

- Sobreendeudamiento de deudores minoristas.
- Sean detectadas actividades que atentan contra el Sistema de Prevención del Lavado de Activos.
- Estuviere vinculado a actividades que faciliten el financiamiento del terrorismo.
- La información señalada o presentada, antes o durante la relación contractual sea inexacta, incompleta, falsa o inconsistente, repercutiendo negativamente en el riesgo de reputación o legal.

LA CAJA remitirá una comunicación escrita al domicilio de EL(LA) BENEFICIARIO(A) dentro de los siete (7) días posteriores a la resolución o modificación, según corresponda.

DÉCIMA CLÁUSULA ADICIONAL: De la conservación del bien hipotecado.- EL(LA) BENEFICIARIO(A) se obliga a conservar en buen estado el inmueble que hipoteca y a no efectuar modificaciones que redunden en perjuicio del mismo, dando aviso por escrito a LA CAJA de los deterioros que sufra y de cualquier hecho que perturbe su dominio o posesión.

LA CAJA, la Corporación Financiera de Desarrollo - COFIDE y/o el Fondo MIVIVIENDA quedan autorizados a inspeccionar de manera directa o a través de terceros contratados para tal efecto, el inmueble hipotecado en cualquier oportunidad que lo estime conveniente, a fin de verificar su conservación y/o realizar una nueva valuación del bien materia de garantía, corriendo los gastos que se originen por la inspección y/o valuación a cargo de EL(LA) BENEFICIARIO(A).

EL(LA) BENEFICIARIO(A) se obliga a brindar todas las facilidades necesarias a LA CAJA o a las personas que ésta última designe, para cumplir con los fines señalados en el párrafo anterior.

Toda observación respecto al estado de conservación del inmueble hipotecado deberá ser subsanada por EL(LA) BENEFICIARIO(A) en el plazo que LA CAJA le conceda, vencido el plazo sin que dicha

observación se haya subsanado, podrá LA CAJA, proceder en la forma establecida en la octava cláusula adicional.

DÉCIMO PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL: De la conversión de moneda.- Se deja expresa constancia que, en el caso que la cuenta de ahorro indicada en la primera cláusula adicional sea en moneda distinta a las deudas y obligaciones a pagar, LA CAJA queda autorizada a convertir la moneda afectada en su respectivo equivalente, al tipo de cambio compra o venta que LA CAJA tenga vigente al momento de la conversión, sin asumir responsabilidad alguna.

DÉCIMO SEGUNDA CLÁUSULA ADICIONAL: De los intereses, comisiones, gastos y las modificaciones contractuales.-El crédito devengará la tasa de interés compensatorio vigente en LA CAJA para este tipo de operaciones, además de las comisiones, gastos y seguros que LA CAJA tenga establecidos, los cuales se detallan en la Hoja Resumen⁶ que forma parte del presente documento. Asimismo, LA CAJA podrá aplicar nuevas comisiones⁷, gastos⁸ y seguros⁹ siguiendo previamente el procedimiento de aprobación establecido por el Reglamento de Transparencia (Resolución SBS N° 8181-2012)¹⁰.

La tasa de costo efectivo anual¹¹ (TCEA) es aquella que permite igualar el valor actual de todas las cuotas con el monto que efectivamente haya sido recibido en préstamo. Para este cálculo se incluirán las cuotas que involucran el principal, intereses, comisiones y gastos, que de acuerdo a lo pactado serán trasladados a EL(LA) BENEFICIARIO(A), incluidos los seguros en los casos que se trate de créditos hipotecarios para vivienda. No se incluirán en este cálculo aquellos pagos por servicios provistos por terceros que directamente sean pagados por EL(LA) BENEFICIARIO(A), ni los tributos que resulten aplicables.

La tasa aplicable es fija. La (TCEA) y la tasa de interés figuran en la Hoja Resumen.

EL(LA) BENEFICIARIO(A) y LA CAJA acuerdan conocer y aceptar que sólo podrá procederse a la modificación de la tasa de interés pactada en los siguientes casos: a) Cuando haya novación de la

⁶ Se aprueba la cláusula en el sentido que los intereses, comisiones y gastos se encuentran expresamente establecidos en la Hoja Resumen. Estos conceptos no podrán ser variados unilateralmente por la empresa a menos que cumplan con el procedimiento previo establecido por el Reglamento de Transparencia respecto a modificaciones contractuales.

⁷Deberá tomarse en cuenta que las modificaciones realizadas en las comisiones pactadas en el contrato deberán ser aquellas que se encuentran dentro de las categorías y denominaciones aplicables a los productos financieros conforme se indica en la Circular N° CM-401-2013. Asimismo, cuando la Caja pretenda incorporar nuevas categorías y/o denominaciones deberán solicitarlo a la Superintendencia con una antelación no menor a 45 días al cobro e inclusión de estas en sus tarifarios, con el respectivo sustento técnico y económico.

⁸La inclusión de nuevos gastos deberá implicar un costo real y demostrable para el proveedor del servicio conforme se detalla en el artículo 11° del Reglamento de Transparencia.

⁹ Los seguros que la empresa establezca como condición para contratar y que consten en la Hoja Resumen deberán cumplir con lo descrito en el artículo 20 inciso b) del Reglamento de Transparencia.

¹⁰ El procedimiento al que se refiere la presente cláusula corresponde al procedimiento de aviso previo a la implementación de las modificaciones contractuales descrito en los artículos 23 ° y siguientes del Reglamento.

¹¹(Pie de página incluido por la empresa) También denominado TCEA por sus siglas: "Tasa de Costo Efectiva Anual".

obligación considerando para tal efecto lo dispuesto en el Código Civil; y, b) Cuando la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP, previo informe favorable del Banco Central de Reserva del Perú, autorice al sistema financiero en general por circunstancias extraordinarias e imprevisibles que pongan en riesgo el propio sistema, de conformidad con lo señalado en el artículo 6° de la Ley Complementaria a la Ley de Protección al Consumidor en Materia de Servicios Financieros, Ley N° 28587 y sus normas modificatorias; y c) Cuando exista efectiva negociación al momento de contratar y en cada oportunidad en la que se pretende efectuar dichas modificaciones. Las referidas comunicaciones que informen la modificación de las tasas de interés, deberán indicar de manera expresa que se trata de una modificación en las condiciones pactadas, destacando aquellos conceptos que serán materia de cambio y señalando expresamente en qué consisten, a fin de permitir a los usuarios tomar conocimiento de ellos.

EL(LA) BENEFICIARIO(A) reconoce haber sido instruido(a) sobre la forma de cálculo y el monto de los gastos, las comisiones y otras condiciones contractuales, autorizando a LA CAJA a aplicarlos y a variar sus importes.

Las modificaciones sobre incremento de intereses por las causales descritas líneas arriba, comisiones y/o gastos de EL(LA) BENEFICIARIO(A), así como modificaciones Cronograma de Pagos, y resolución¹² del contrato por causal distinta al incumplimiento¹³, y la limitación o exoneración de responsabilidad por parte de LA CAJA¹⁴ deberá(n) ser comunicado(s) con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días calendarios previos a la modificación, -indicando la fecha o el momento a partir del cual la citada modificación entrará en vigencia mediante los medios de comunicación directos que establece el Reglamento de Transparencia, tales como comunicaciones escritas al domicilio de EL(LA) BENEFICIARIO(A), correos electrónicos, estados de cuenta o comunicaciones telefónicas¹⁵.

En dichas comunicaciones previas deberá indicarse de manera expresa: a) Que se trata de una modificación en las condiciones pactadas, destacando aquellos conceptos que serán materia de cambio y señalando expresamente en qué consisten, a fin de permitir a los usuarios tomar conocimiento de ellos; y, b) Que EL(LA) BENEFICIARIO(A) puede dar por concluida la relación contractual conforme a los términos del contrato. Las modificaciones unilaterales destinadas a otorgar condiciones más favorables a EL(LA) BENEFICIARIO(A), serán aplicadas inmediatamente y comunicadas a EL(LA) BENEFICIARIO(A) con posterioridad mediante medios de comunicación directos, tales como comunicaciones escritas al domicilio de EL(LA) BENEFICIARIO(A), correos electrónicos, estados de cuenta o comunicaciones telefónicas.

¹²(Pie de página incluido por la empresa) Las causales de resolución del contrato se encuentran descritas en la octava cláusula adicional.

¹³La comunicación que envíe la empresa para poder ejercer su derecho para resolver unilateralmente el presente contrato, debe contener la causal que motiva la resolución.

¹⁴La empresa en la aplicación de la causal de limitación o exoneración de responsabilidad, deberá precisar en la comunicación al cliente una causal objetiva y debidamente justificada a fin de no incurrir en cláusula abusiva conforme al artículo 46 inciso h) del Reglamento.

¹⁵ Constituye responsabilidad de la Caja dejar constancia fehaciente de las comunicaciones realizadas al cliente, ya sea que utilice medios directos o indirectos, conforme al artículo 29 inciso c) del Reglamento de Transparencia. Por otro lado, estas constancias deberán estar a disposición de esta Superintendencia cuando ella lo requiera.

En el caso de modificaciones contractuales asociadas a la incorporación de nuevos servicios que no se encuentren directamente relacionados con el producto o servicio contratado y que no constituyan una condición para contratar, deberán ser informadas a EL(LA) BENEFICIARIO(A) mediante comunicaciones escritas al domicilio, correos electrónicos, estados de cuenta o comunicaciones telefónicas con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días calendarios previos a la modificación, indicando la fecha o el momento a partir del cual la modificación entrará en vigencia, encontrándose EL(LA) BENEFICIARIO(A) facultado a negarse a la aplicación de las mismas, sin que su negativa implique la resolución del contrato. EL(LA) CLIENTE podrá negarse a la incorporación de los referidos nuevos servicios mediante comunicación escrita.¹⁶

De otro lado, en el caso de modificaciones contractuales unilaterales que no respondan a obligaciones normativas y que resulten perjudiciales, EL(LA) BENEFICIARIO(A) tendrá el derecho de resolver el presente contrato, mediante formulario proporcionado por LA CAJA en nuestra página Web (www.cajametropolitana.com.pe), contando con un plazo de cuarenta y cinco (45) días calendario contados desde que EL(LA) CLIENTE recibe la comunicación de modificación contractual para ejercer su derecho para realizar el pago de la deuda o buscar el financiamiento del mismo.¹⁷

Queda expresamente pactado que la demora en el pago de cualesquiera de las obligaciones asumidas por EL(LA) BENEFICIARIO(A) determinará que las sumas adeudadas devenguen el interés moratorio pactado en forma adicional al interés compensatorio pactado, entendiéndose que la falta de pago oportuno por EL(LA) BENEFICIARIO(A) de cualquiera de sus obligaciones determine que queden automáticamente constituidos en mora.

DÉCIMO TERCERA CLÁUSULA ADICIONAL: Del pagaré incompleto.- En respaldo del crédito otorgado a que se refiere la primera cláusula adicional, EL(LA) BENEFICIARIO(A) emitirá un pagaré incompleto debidamente suscrito que, de conformidad con lo establecido en el artículo 10° de la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores, será completado por LA CAJA, consignando en el mismo el importe correspondiente a la liquidación de la suma adeudada a LA CAJA y que sean de cargo de EL(LA) BENEFICIARIO(A), conforme al presente instrumento al vencimiento del plazo establecido o en la fecha en que opte por ejercer la facultad que le confiere la siguiente cláusula adicional del presente contrato.

El pagaré será llenado cuando se den las siguientes causales:

- (i) Que, previamente se haya enviado EL(LA) BENEFICIARIO(A), una carta notarial dando un plazo cuarenta y ocho (48) horas para la cancelación del saldo deudor.
- (ii) Que, luego de transcurrido el plazo de cuarenta y ocho (48) horas EL(LA) BENEFICIARIO(A) no haya cancelado el monto atrasado, dándose por vencido el crédito y siendo exigible el pago total de la obligación.

¹⁶ En caso el cliente desee expresar su negativa a la contratación del servicio adicional, la empresa no podrá emplear procedimiento más engorroso que aquél dispuesto para contratar el servicio, no pudiendo establecer requisitos o exigencias adicionales que dificulten el ejercicio de dicho derecho.

¹⁷ En caso el cliente no cancele el monto adeudado a consecuencia de la solicitud de resolución de contrato por concepto de rechazo a las modificaciones contractuales que no responden a obligaciones normativas y que resulten perjudiciales, la empresa se encuentra facultada a que transcurrido el plazo de 45 días de la comunicación previa al cliente, pueda aplicar la modificación contractual referida y de ser el caso, cobrar el costo correspondiente a dicha modificación continuando la relación jurídica contractual con el cliente.

Al no cumplirse con cancelar la totalidad de la obligación se procederá al trámite judicial y por consiguiente a la ejecución del pagaré

EL(LA) BENEFICIARIO(A) autoriza a LA CAJA para que, alternativamente y, a su elección, pueda iniciar la cobranza del saldo deudor por la vía ejecutiva con el Pagaré o con la Liquidación de Saldo Deudor a la que se refiere el numeral 7° del artículo 132° de la Ley N° 26702, Ley General del Sistema Financiero, del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP.

Si el Pagaré o, en su caso, la Liquidación de Saldo Deudor no fuera cancelado oportunamente por EL(LA) BENEFICIARIO(A), su importe devengará hasta su total cancelación los intereses compensatorios y moratorios¹⁸ que se detallan en la Hoja Resumen que forma parte integrante del presente contrato, sin necesidad de que EL(LA) BENEFICIARIO(A) sea constituida en mora o requerida al pago, conforme a lo dispuesto por el artículo 1333° del Código Civil.

EL(LA) BENEFICIARIO(A) renuncia expresamente a la inclusión de cláusula que impida o limite la libre negociación del Pagaré incompleto girado a LA CAJA.

EL(LA) BENEFICIARIO(A) declara haber sido instruido(a) por LA CAJA de los mecanismos de protección que la ley permite a los emitentes o aceptantes de títulos valores incompletos, los que se encuentran claramente establecidos en el artículo 10° de la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores.; Asimismo, EL(LA) BENEFICIARIO(A) recibirá de LA CAJA una copia del mencionado pagaré a la firma del presente contrato, y del documento que contiene los acuerdos donde consten la forma de completarlo y las condiciones de transferencia.

Se deja expresa constancia que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1279° del Código Civil, la emisión del Pagaré a que se refiere la presente cláusula, así como la de cualquier otro título emitido por EL(LA) BENEFICIARIO(A) para respaldar cualquier responsabilidad patrimonial frente a LA CAJA, no constituirá novación o sustitución de la obligación primitiva o causal.

La prórroga del Pagaré o cualquier otro cambio accesorio de la obligación, de ser el caso, tampoco constituirá novación de la misma.

Ambas partes en uso de la facultad que les confiere el artículo 1233° del Código Civil, convienen expresamente en que la entrega o emisión del Pagaré, o de cualquier otro título valor que constituya orden o promesa de pago, en ningún caso extinguirá la obligación primitiva ni aun cuando éstos hubiesen sido perjudicados por cualquier causa.

DÉCIMO CUARTA CLAUSULA ADICIONAL: De la carta fianza.- Antes de la suscripción del presente instrumento, EL(LA) VENDEDOR(A) deberá entregar a LA CAJA, una Carta Fianza incondicional, irrevocable, sin beneficio de excusión y de realización automática al primer requerimiento, emitida por una empresa del sistema financiero autorizada y sujeta al ámbito de la Superintendencia de Banca y Seguros y AFPs, por la suma de XXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Y 00/100 XXXXXXXXXXXX), a fin de garantizar tanto la entrega de los títulos de propiedad debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad Inmueble de XXXXX, a favor de EL(LA) CLIENTE, como la

¹⁸ Los intereses compensatorios y moratorios que se consignan en el pagaré deberán ser los mismos que correspondan al crédito, conforme a lo descrito en la Hoja Resumen, no pudiendo contemplarse tasas distintas a las mencionadas.

inscripción de la Primera y Preferente hipoteca otorgada a favor de LA CAJA en el Registro de la Propiedad Inmueble de XXXXX respecto del inmueble que se describe al final del presente instrumento.

EL(LA) VENDEDOR(A) se obliga a renovar la Carta Fianza en forma trimestral hasta la inscripción de la hipoteca que se describe al final del presente instrumento. LA CAJA tendrá derecho de ejecutar la Carta Fianza si no es renovada a su vencimiento o en caso de incumplimiento de las obligaciones garantizadas.

EL(LA) CLIENTE y EL(LA) VENDEDOR(A) declaran conocer y aceptar que la carta fianza se ejecutará si: (i) LA CAJA da por vencido el crédito por haber incurrido EL(LA) CLIENTE en alguna de las causales descritas en la octava cláusula adicional; y, (ii) la empresa financiera fiadora ejecuta la carta fianza en vez de renovarla, pese a que LA CAJA le solicitó renovación y/o ejecución de la misma. Asimismo, EL(LA) CLIENTE y EL(LA) VENDEDOR(A) declaran que si la carta fianza se ejecuta por dichos supuestos eximen a LA CAJA de cualquier responsabilidad por el perjuicio económico ocasionado, al haber actuado ésta conforme a ley y en protección de los intereses de sus clientes de operaciones pasivas como intermediario financiero.

DÉCIMO QUINTA CLAUSULA ADICIONAL: De la extensión de la carta fianza.- La Carta Fianza otorgada según lo indicado en la cláusula precedente, garantiza también a LA CAJA, el cumplimiento de las siguientes obligaciones a cargo de EL(LA) VENDEDOR(A).

- Culminación del Proyecto “(…)” (Construcción de un edificio multifamiliar o casas o viviendas unifamiliares sobre el inmueble descrito al final del presente instrumento).
- Inscripción en la(s) Partida(s) descrita en la quinta cláusula adicional, o en la Partida que la acumulación que dichas partidas origine (esto último de ser el caso), de la declaración de fábrica, numeración, nomenclatura, reglamento interno de propiedad horizontal de las unidades inmobiliarias que se construyan como parte del Proyecto “(…)”.
- Inscripción en la(s) partida(s) descrita en el párrafo precedente inmediato, de la independización en partidas electrónicas libre de cargas y gravámenes de las unidades inmobiliarias que se construyan.
- Inscripción en las partidas independizadas descritas en el párrafo precedente inmediato de las transferencias de dominio (compraventa) a favor de los compradores que adquieren un inmueble construido en el Proyecto “(…)”, cuyo precio de venta ha sido financiado mediante créditos hipotecarios concedidos por LA CAJA.
- Inscripción en las partidas independizadas descritas en el párrafo precedente inmediato, de las hipotecas que otorga EL(LA) CLIENTE, mediante créditos hipotecarios concedidos por LA CAJA.
- Incumplimiento de pago del crédito por parte de EL(LA) CLIENTE de las unidades inmobiliarias que financie LA CAJA mientras no se inscriba en el Registro de Predios de XXXX, tanto las transferencias de dominio a favor de ellos, como las hipotecas a favor de LA CAJA en Partidas Registrales libres de cargas y gravámenes.

Las partes acuerdan que una vez cumplidas las obligaciones descritas en la presente cláusula adicional, EL(LA) VENDEDOR(A) podrá exigir la devolución de la carta fianza a LA CAJA.

DÉCIMO SEXTA CLÁUSULA ADICIONAL: De los tributos y gastos del contrato.- Cualquier tributo que pueda gravar este contrato o las demás obligaciones asumidas como consecuencia del mismo, será de cargo exclusivo y/o trasladado a EL(LA) BENEFICIARIO(A), lo que se adicionará en su caso al importe de las cuotas mensuales comprometidas. Asimismo, todos los gastos y derechos que pudiera devengar

este instrumento, inclusive las nuevas valorizaciones que se efectúen sobre el bien otorgado en garantía, los derechos notariales y registrales que se ocasionen, los de un testimonio y copia simple para LA CAJA, los de su cancelación llegado el momento, serán de cuenta única y exclusiva de EL(LA) BENEFICIARIO(A), con excepción de los gastos que demande la emisión del título de crédito hipotecario negociable, que serán de cuenta y costo de LA CAJA. EL(LA) BENEFICIARIO(A) declara conocer y aceptar que los datos cuantitativos descritos en la cláusula respecto de los intereses, comisiones, gastos y tributos se encuentran descritos en la Hoja Resumen.

DÉCIMO SÉTIMA CLÁUSULA ADICIONAL: De los beneficios, riesgos y condiciones.-

- (i) EL(LA) BENEFICIARIO(A) se obliga a pagar el crédito otorgado por LA CAJA según la periodicidad y demás condiciones indicadas en el presente Contrato, Hoja Resumen y Cronograma de Pagos. El pago de las cuotas que conforman el crédito deberá efectuarse en las ventanillas de cualquiera de nuestras Agencias a nivel nacional. Asimismo, el pago de todas las cuotas deberá realizarse en la moneda señalada en la Hoja Resumen, no obstante LA CAJA se reserva el derecho de aceptar el pago de las cuotas en moneda distinta a la pactada, de acuerdo a las especificaciones siguientes:
- Para créditos otorgados en dólares americanos, LA CAJA podrá permitir el pago en moneda nacional al tipo de cambio vigente en LA CAJA en la fecha que se realice dicho pago.
 - Para créditos otorgados en moneda nacional, LA CAJA podrá permitir el pago en moneda extranjera al tipo de cambio vigente en LA CAJA en la fecha que se realice dicho pago.
- (ii) Los pagos deben efectuarse por el titular del crédito o por un tercero mayor de edad.
- (iii) En caso del fallecimiento del titular, LA CAJA autoriza a un tercero para que se encargue de gestionar los trámites y documentación necesaria a presentar a la compañía de seguros, según lo establecido en la póliza de seguro correspondiente, para efectos de hacerla efectiva en caso de ocurrir el siniestro objeto de la cobertura; para lo cual, dicho tercero, deberá adjuntar los documentos necesarios a una comunicación formal y entregarla en cualquiera de nuestras Agencias a nivel nacional. Los requisitos y procedimiento se encuentran publicados en la página web de LA CAJA (www.cajametropolitana.com.pe).
- (iv) Para atender las solicitudes de resolución del presente contrato, EL(LA) BENEFICIARIO(A) deberá acercarse a cualquiera de nuestras Agencias a nivel nacional y efectuar el pago total del crédito.
- (v) Ante el incumplimiento de pago según las condiciones pactadas, se procederá a realizar el reporte negativo correspondiente a las centrales de riesgo con la calificación negativa que corresponda, de conformidad con el Reglamento para la Evaluación y Clasificación del Deudor y la Exigencia de Provisiones Vigente.
- (vi) En caso de efectuarse un refinanciamiento¹⁹ o reestructuración²⁰, la clasificación de riesgo de EL(LA) BENEFICIARIO(A) se mantendrá en sus categorías originales, con excepción de encontrarse con la clasificación de Normal, la cual se deberá reclasificar como Con Problemas Potenciales (CPP).

¹⁹(Pie de página incluido por la empresa)El refinanciamiento, se produce cuando los créditos de EL(LA) BENEFICIARIO(A) han sufrido variaciones de plazo y/o monto respecto al contrato original, las cuales obedecen a dificultades en la capacidad de pago del deudor.

²⁰(Pie de página incluido por la empresa) La reestructuración se produce cuando los créditos, cualquiera sea su modalidad, sujeto a la reprogramación de pagos aprobada en el proceso de reestructuración, de concurso ordinario o preventivo.

- (vii) La clasificación crediticia de EL(LA) BENEFICIARIO(A) refinanciados o reestructurados podrá ser mejorada en una categoría, cada dos (2) trimestres, siempre que EL(LA) BENEFICIARIO(A) haya efectuado pagos puntuales de las cuotas pactadas. Si, por el contrario, EL(LA) BENEFICIARIO(A) presentan atrasos en los pagos de sus cuotas pactadas o deterioro en su capacidad de pago, LA CAJA procederá a reclasificar al deudor, inmediatamente, en una categoría de mayor riesgo.
- (viii) En caso que el refinanciamiento o reestructuración contemplase un período de gracia, los criterios señalados en el párrafo anterior respecto a la mejora en la clasificación crediticia de EL(LA) BENEFICIARIO(A) se aplicarán a partir de la conclusión de dicho período de gracia, el cual será otorgado antes del desembolso del refinanciamiento o reestructuración y se plasmará en el nuevo cronograma de pagos.
- (ix) EL(LA) BENEFICIARIO(A) tiene derecho a requerirle a LA CAJA el documento necesario para proceder al levantamiento de garantía(s). Dicho documento no está sujeto al pago de comisión o gasto alguno conforme lo establecido en el Reglamento de Transparencia.
- (x) Si EL(LA) BENEFICIARIO(A) posee una cuenta de ahorro con nuestra representada, de existir un cargo realizado indebidamente, se procederá a depositar el saldo cobrado en exceso en tal cuenta, en caso contrario se generará una cuenta para efectuar la devolución del monto cobrado en exceso, para lo cual LA CAJA le comunicará de éste hecho a EL(LA) BENEFICIARIO(A) mediante los medios de comunicación directos que establece el Reglamento de Transparencia, tales como, correos electrónicos, estados de cuenta, comunicaciones telefónicas o comunicaciones escritas al domicilio de EL(LA) BENEFICIARIO(A), quién tendrá que acercarse a nuestra Agencia Principal para firmar los documentos necesarios para la regularización de la apertura de cuenta y con ello poder retirar el dinero. Dicha cuenta de ahorros se regirá bajo las condiciones publicadas para las cuentas de ahorros en la página web de LA CAJA (www.cajametropolitana.com.pe). Esta información también se indica en la Cartilla Informativa.
- (xi) LA CAJA cuenta con un sistema de atención al usuario, el cual recibirá sus reclamos, los cuales serán respondidos en un plazo máximo de treinta (30) días calendario; asimismo, si EL(LA) BENEFICIARIO(A) no se encuentra de acuerdo con la respuesta emitida por LA CAJA, podrá recurrir ante INDECOPI (www.indecopi.gob.pe) o la Plataforma de Atención al Usuario (PAU) de la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (www.sbs.gob.pe).

DÉCIMO OCTAVA CLÁUSULA ADICIONAL: De la competencia y el domicilio.- Las partes intervinientes se someten a la competencia de los Jueces y Tribunales del Distrito Judicial donde se celebre el contrato y, renuncian a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudieran corresponderles. Las notificaciones y comunicaciones a las partes, sea cual fuere su naturaleza, se dirigirán a los domicilios indicados en este documento, salvo que previamente se hubiera comunicado por conducto notarial la variación de domicilio dentro del radio urbano con una anticipación no menor de treinta (30) días, para la vigencia del mismo.²¹

DECIMO NOVENA: De la conformidad.- EL(LA) BENEFICIARIO(A) declara que se le ha puesto en conocimiento, las condiciones y cargos aplicables al crédito, incluyendo lo referido a los seguros, todo lo cual se recoge en el presente contrato, anexos, hoja resumen, cronograma de pagos y de ser el caso, en el/la certificado(s) / póliza(s) de seguros, documentos que fueron entregados para su lectura,

²¹ Lo señalado en la presente cláusula se estima procedente en la medida que su alcance, en el extremo de establecer limitaciones en la fijación del domicilio, se entienda respecto del domicilio contractual, no pudiendo dicha condición ser interpretada como una limitación del derecho constitucional de todo ciudadano de fijar lugar de residencia.



absolviéndole sus dudas, por lo cual EL(LA) BENEFICIARIO(A) declara haber recibido conforme dichos documentos a la suscripción de la escritura pública que de origen el presente instrumento.

En la ciudad de (...), a los (...) días de mes de (...) del año (...), agregue Usted Señor Notario las demás cláusulas de Ley y sírvase cursar los partes al Registro de la Propiedad Inmueble de XXXXX conforme lo indica el NCM para la inscripción de la Hipoteca una vez independizada la unidad inmobiliaria financiada por el crédito NCM.