

Conste por el presente documento el Contrato de Crédito Hipotecario para Vivienda que celebran, de una parte **CAJA MUNICIPAL DE AHORRO Y CRÉDITO DE PIURA S.A.C.**, en adelante CAJA PIURA con RUC N° 20113604248, debidamente representada por sus funcionarios; y de la otra parte la persona natural en calidad de obligado principal y su cónyuge, en adelante El Deudor; con intervención del(los) fiador(es) solidario(s) y su(s) cónyuge(s), y las generales de ley de todos ellos figuran al final del presente contrato, dejándose constancia que cuando se haga referencia a las partes es porque comprende a todos los intervinientes, de acuerdo a los términos y condiciones siguientes:

1. OBJETO DEL CONTRATO

Por el presente contrato, CAJA PIURA, de acuerdo a la disponibilidad de sus recursos y a solicitud de El Deudor, otorga a éste un préstamo de dinero por el importe que se señala en la Hoja Resumen, Anexo al presente documento, con la finalidad exclusiva de financiar parte de la adquisición de vivienda (ya sea bien terminado o bien futuro o de terreno), o parte de la construcción en terreno propio o parte de la remodelación o de la ampliación respecto del bien que se describe en la Hoja Resumen y que en adelante se le denomina "El Bien", el cual será utilizado y destinado por El Deudor, única y exclusivamente, para casa habitación, quedando obligados solidariamente al pago de las obligaciones derivadas del presente contrato.

2. DESEMBOLSOS

El desembolso de los créditos que CAJA PIURA otorga en nombre propio a sus clientes, será previa evaluación y cumplimiento de los requisitos establecidos a efectos de financiar parte de la adquisición, construcción en terreno propio, remodelación, ampliación de viviendas, de acuerdo a lo señalado en la cláusula precedente. La forma de los desembolsos se efectuará mediante abono en cuenta de ahorro que el cliente previamente abrirá en CAJA PIURA, para lo cual las partes suscribirán el respectivo contrato y su anexo, que les será proporcionado en ese momento.

En caso que el destino del crédito otorgado sea para la **adquisición** de El Bien, el desembolso se efectuará previa inscripción del bloqueo registral en la Partida donde se haya inscrito El Bien, acordando las partes que CAJA PIURA emitirá y entregará al vendedor un cheque de gerencia emitido por entidad financiera autorizada, con cargo a su cuenta de ahorro; por lo que con dicha emisión y entrega del cheque de gerencia referido, se dará por cumplida la obligación de CAJA PIURA.

En caso de tratarse de un **bien futuro**, el desembolso se efectuará previa constitución por parte de la empresa constructora de las garantías que CAJA PIURA considere necesarias para respaldar la existencia, terminación y entrega de la vivienda adquirida por El Deudor, la misma que será debidamente independizada con declaratoria de fábrica e inscrita en Registros Públicos, incluyendo las características pactadas en el Contrato de Compraventa. Las partes pactan que la oportunidad de la entrega del dinero a favor de la empresa constructora constará en el contrato que celebre ésta con El Deudor y CAJA PIURA. Si por incumplimiento o cumplimiento tardío o defectuoso de parte de la empresa constructora, El Deudor decidiera resolver su contrato de compraventa, dicha resolución no afectará en modo alguno el presente contrato ni el correcto cumplimiento de las obligaciones que ha asumido con CAJA PIURA.

En caso que el destino del préstamo otorgado sea para la **construcción, remodelación o ampliación** de El Bien, los desembolsos se efectuarán parcialmente previa inscripción de la hipoteca a favor de CAJA PIURA y estarán sujetos al avance de la obra y al cronograma aprobado por CAJA PIURA, a excepción del primer desembolso. CAJA PIURA emitirá un comprobante en cada desembolso parcial, hasta alcanzar el monto total del crédito aprobado. Asimismo, si durante los desembolsos parciales del préstamo, se produjeran variaciones en la capacidad de pago y calificación de El Deudor que a criterio de CAJA PIURA comprometa la devolución oportuna del préstamo otorgado o si por caso fortuito o fuerza mayor, en caso se financie parte de la construcción en terreno propio o parte de la remodelación o de la ampliación, no se pudiera continuar con las obras previstas conforme al cronograma aprobado por CAJA PIURA, ésta tendrá la facultad de suspender los futuros desembolsos hasta que dichas circunstancias culminen.

Cualquiera que fuere el destino del crédito, CAJA PIURA se reserva el derecho de suspender el desembolso si por algún motivo, no se cumplieran con las condiciones establecidas o variaran de modo adverso las condiciones del mercado financiero, las políticas económicas, legales, locales y/o la situación financiera de El Deudor y/o en general las circunstancias bajo las cuales fue aprobado el crédito. Dicha suspensión será comunicada a través de carta dirigida al domicilio de El Deudor de manera previa al siguiente desembolso. El ejercicio de este derecho por parte de CAJA PIURA no generará a favor de El Deudor derecho de reclamar para sí el pago de suma alguna por ningún concepto en contra de CAJA PIURA.

3. DE LA GARANTÍA DEL PRÉSTAMO

En caso se trate de un bien terminado (vivienda que cuenta con declaratoria de fábrica y/o ficha de independización inscrita en los Registros Públicos) o la construcción en terreno propio o remodelación o ampliación de vivienda, a efecto de garantizar el préstamo otorgado, El Deudor constituye primera y preferente garantía hipotecaria sobre El Bien, conforme al contrato que se celebre.

En caso se trate de un bien futuro (vivienda en planos o en construcción que no se encuentra independizada y/o con declaratoria de fábrica inscrita en los Registros Públicos), sin perjuicio de las garantías que constituya la empresa constructora conforme a la cláusula anterior, a efecto de garantizar el préstamo otorgado, El Deudor constituye garantía hipotecaria sobre El Bien bajo la condición de que llegue a existir, en cuyo caso, de conformidad con la Directiva 009-2008-SUNARP/SN, el Registrador extenderá de oficio la hipoteca correspondiente al préstamo de forma simultánea a la inscripción definitiva del contrato de compra venta de bien futuro cuando El Bien llegue a existir. Las condiciones y características de la adquisición de bien futuro y la constitución de la garantía hipotecaria bajo condición, se establecen en el contrato de compraventa de bien futuro y en el de constitución hipotecaria respectivamente.

4. MODALIDAD DE PAGO

Ambas partes pactan de común acuerdo que el presente crédito será pagado mediante cuotas y se aplicará la TCEA, la cual está contenida en el cronograma de pagos. Para el cálculo de la TCEA se incluirán las cuotas que involucran el principal (capital), intereses, comisiones y gastos que de acuerdo a lo pactado, serán trasladados a El Deudor, incluidos los seguros. En caso de incumplimiento en el pago, en las fechas de vencimiento pactadas, el importe total adeudado devengará además del interés compensatorio pactado, una tasa de interés moratorio que también se encuentra detallada en la Hoja Resumen. Ambas tasas de interés continuarán devengándose por todo el tiempo que demore el pago del crédito.

En caso que el destino del préstamo aprobado sea para la construcción, remodelación o ampliación de El Bien, CAJA PIURA emitirá y entregará un cronograma de pagos en cada desembolso parcial efectuado, el cual sustituirá al anterior, considerando las condiciones pactadas inicialmente, hasta alcanzar el monto total del préstamo aprobado.

El préstamo otorgado a El Deudor que tenga por finalidad la construcción, remodelación o ampliación y se le haya otorgado un plazo de gracia a solicitud del mismo, durante dicho período, El Deudor no pagará a CAJA PIURA el capital, los intereses, ni los seguros, de ser el caso; sin embargo, los intereses generados durante el período de gracia se capitalizarán, incorporándose al saldo del préstamo otorgado en las mismas condiciones financieras del préstamo, para lo cual las partes pactan en este acto, de conformidad con el artículo 1249° del Código Civil, la capitalización de dichos intereses.

El Deudor pagará el préstamo otorgado en la misma moneda del crédito concedido directamente a CAJA PIURA, en las fechas establecidas en el cronograma de pagos entregado al momento del desembolso, mediante el pago ya sea en ventanilla en cualquiera de sus agencias o cajeros corresponsales o cualquier otro medio que CAJA PIURA ponga a su disposición a través de la página web www.cajapiura.pe.

5. DE LA TASA DE INTERÉS APLICABLE, COMISIONES Y GASTOS

La partes acuerdan que CAJA PIURA cobrará los intereses compensatorios por el capital otorgado en préstamo hasta su total cancelación, además un interés moratorio en caso de incumplimiento parcial o total en el pago de sus obligaciones, y cobrará las comisiones respectivas por los servicios que les proporcione, y los gastos que CAJA PIURA incurra con terceros derivados de las operaciones activas, los que serán trasladados a El Deudor. Asimismo CAJA PIURA cobrará las primas correspondientes a los seguros de Desgravamen, Contra Todo Riesgo y otros que opcionalmente El Deudor desee tomar. Las tasas de interés compensatoria, moratoria, las comisiones, seguros y gastos, se hallan establecidos en la Hoja Resumen, documento que ha sido puesto en conocimiento de El Deudor en forma previa, y es suscrito en forma simultánea a este contrato. En caso el Banco Central de Reserva, conforme a su ley orgánica, dicte normas que limiten la libre fijación de tasas en las operaciones activas, CAJA PIURA adecuará las mismas hasta los límites máximos permitidos, conforme lo señalado en la cláusula 8 inciso c) del presente contrato.

6. INTERVENCIÓN DEL CÓNYUGE

De conformidad con los artículos 292° y 315° del Código Civil, intervienen en este contrato el cónyuge de El Deudor para declarar su expresa y plena aceptación, mediante la suscripción del presente documento, así como su conformidad a todos los términos del mismo, que involucra a la sociedad conyugal, asumiendo responsabilidad solidaria con su cónyuge.

7. DE LOS SEGUROS

La contratación de los seguros de Desgravamen y Contra todo Riesgo es obligatoria. En este último tipo de seguro, cuando se trate de un bien futuro, a partir de la existencia de dicho bien.

El Deudor, podrá decidir contratar los seguros que le ofrece(n) la(s) Compañía(s) de Seguros con quien(es) CAJA PIURA ha suscrito convenio(s), para lo cual firmará la solicitud y certificado de seguro que le brinda la compañía respectiva, en tal sentido, la información respecto al nombre de la compañía de seguros que emite la póliza, el tipo de seguro, los riesgos objeto de cobertura, el monto de la prima y el número de la póliza en caso corresponda se consignará(n) en la Hoja Resumen que forma parte integrante de este contrato.

En el supuesto que El Deudor decidiera contratar los seguros por su propia cuenta ante cualquier otra compañía de seguros, éstos deberán cumplir con las condiciones establecidas por CAJA PIURA, las que se encuentran detalladas en la página web www.cajapiura.pe, obligándose a endosar la póliza así como sus renovaciones a favor de CAJA PIURA, con el fin de que esta última pueda cobrar directamente el seguro en caso de siniestro, sin que pueda imputársele responsabilidad alguna por la liquidación de la póliza; siendo expresamente convenido que si El Deudor no cumpliera con renovar el seguro o si decidiera no pagar la prima respectiva; o si el seguro no cubriera el siniestro, CAJA PIURA no asumirá responsabilidad alguna, aceptando en ese supuesto El Deudor las consecuencias.

CAJA PIURA queda autorizada a cobrar a El Deudor, una comisión por evaluación de Póliza Endosada, comisión que El Deudor se obliga a pagar.

Si al vencimiento de los seguros contratados El Deudor no cumpliera con renovarlos, con reajustar la suma asegurada cuando CAJA PIURA se lo requiera, o con ampliar los riesgos cubiertos y efectuar el endoso correspondiente a favor de CAJA PIURA, se perderá automáticamente la vigencia de los seguros, quedando ante ello facultada a dar por vencida la totalidad de la deuda que mantuviera El Deudor y exigir el pago inmediato del íntegro de las cuotas y demás obligaciones pendientes de pago y proceder a la ejecución de la garantía hipotecaria.

Si el seguro contratado por cuenta propia fuera variado o suprimido, El Deudor lo comunicará a CAJA PIURA mediante aviso escrito tan pronto como tenga conocimiento. Además, si las variaciones consistieran en nuevos requerimientos, o nuevos riesgos excluidos u otros, El Deudor se obliga a satisfacerlos, bajo su exclusiva responsabilidad de quedar desprotegido del seguro correspondiente.

SEGURO CONTRA TODO RIESGO

El Seguro contratado contra los riesgos que corra el inmueble, debe cubrir por lo menos incendio, terremoto, inundaciones, rayo, explosión, huelgas, conmociones civiles, vandalismo y terrorismo, y por una cantidad no menor al valor del inmueble y las demás obligaciones garantizadas con la hipoteca, salvo que CAJA PIURA acepte un monto distinto.

SEGURO DE DESGRAVAMEN

En caso de fallecimiento de El Deudor, el beneficiario exclusivo de la póliza del Seguro de Desgravamen es CAJA PIURA, quien cobrará directamente la indemnización que deba pagar la aseguradora para aplicarlo hasta donde alcance a la amortización y/o cancelación de lo adeudado.

El Deudor ha suscrito una declaración de salud, bajo juramento que es veraz, completa y exacta, por lo que señala que cumple con las condiciones de la póliza y los requisitos exigidos por ella y los que a la firma de la Escritura Pública se originen; de lo contrario se perderá el derecho a la indemnización que deba pagar la aseguradora por el préstamo a que se refiere la presente escritura, con los efectos consiguientes para El Deudor y/o sus herederos, quienes asumirán el pago de lo adeudado a CAJA PIURA, hasta el límite de la masa hereditaria, conforme a ley.

Sin perjuicio de la obligación que asume El Deudor respecto a la contratación del seguro Contra Todo Riesgo del Inmueble y del Seguro de Desgravamen, CAJA PIURA podrá contratar, renovar y/o mantener vigente la(s) póliza(s) de seguro(s) antes señaladas ante el incumplimiento de El Deudor y en tal caso, éste deberá reembolsarle de inmediato los pagos realizados; o, en caso que CAJA PIURA aceptara financiarlas, le autoriza a ésta a incluir el costo total de la/s póliza/s tomada/s en las cuotas del préstamo otorgado. Asimismo, El Deudor autoriza a CAJA PIURA a proceder al cargo correspondiente en cualquiera de las cuentas que mantenga o pudiera mantener en CAJA PIURA, en el caso que ésta asuma por cuenta de El Deudor el costo del(os) seguro(s). La falta de contratación o renovación de la(s) póliza(s) de seguro por parte de CAJA PIURA no generan para ésta responsabilidad alguna, pues El Deudor, declara conocer que la responsabilidad por ello le corresponde a él, salvo en el supuesto que hubiera optado por la contratación a través de CAJA PIURA, en cuyo caso, será de responsabilidad de CAJA PIURA la renovación de la(s) póliza(s).

8. FACULTAD DE LA CAJA DE MODIFICAR LAS CONDICIONES DEL PRESENTE CONTRATO

Queda expresamente convenido entre las partes que CAJA PIURA podrá variar las comisiones y gastos. La variación de tasas de interés procederá sólo en los siguientes supuestos:

- a. La novación de la obligación considerando para tal efecto lo dispuesto en el Código Civil.
- b. Cuando exista efectiva negociación al momento de contratar y en cada oportunidad en la que se pretende efectuar dichas modificaciones. En este supuesto las partes pactan que celebrarán la adenda correspondiente.
- c. Cuando la Superintendencia, previo informe favorable del Banco Central de Reserva del Perú, autorice al sistema financiero en general por circunstancias extraordinarias e imprevisibles que pongan en riesgo el propio sistema.

La comunicación previa a la que se refiere la siguiente cláusula, no resulta aplicable cuando se trate de modificaciones contractuales que impliquen condiciones más favorable para El Deudor, las que se aplicarán de manera inmediata, informándosele de forma posterior mediante los tarifarios que se ubican en el interior de las oficinas de atención al público o en la Página Web o, a criterio de CAJA PIURA, a través de medios de comunicación masivos.

9. DE LAS FORMAS DE COMUNICACIÓN PREVIA DE LAS MODIFICACIONES DE LAS CONDICIONES DEL CONTRATO

La comunicación de las modificaciones a las comisiones y gastos que supongan un perjuicio al obligado principal así como su fecha de entrada en vigencia, será informada al obligado principal, a elección de CAJA PIURA, por cualquiera de los siguientes medios de comunicación directos tales como: (i) comunicaciones escritas al domicilio de El Deudor; (ii) correos electrónicos a la cuenta proporcionados por El Deudor; (iii) estados de cuenta; (iv) comunicaciones telefónicas al obligado principal que puedan ser acreditadas fehacientemente, con una anticipación no menor a 45 días.

Las modificaciones contractuales referidas a: (i) la resolución del contrato por causal distinta al incumplimiento; (ii) la limitación o exoneración de responsabilidad por parte de CAJA PIURA; y (iii) la incorporación de servicios que no se encuentren relacionados al préstamo; deberán ser comunicados a obligado principal, a elección de CAJA PIURA, por cualquiera de los medios señalados en el párrafo precedente, con una anticipación no menor a 45 días. La negativa de El Deudor a la incorporación de servicios que no se encuentren directamente relacionados al préstamo, no generará la resolución del contrato principal.

Si El Deudor no está conforme con las variaciones propuestas por CAJA PIURA, tiene derecho a resolver este contrato en el plazo de 45 días contados desde la comunicación de dicha variación, plazo en el cual buscará de ser necesario, otro mecanismo de financiamiento. Para resolver el contrato se deberá observar el siguiente procedimiento:

- a. Cancelar el íntegro de su obligación de forma previa a la resolución del presente contrato. Para tal efecto deberá acercarse a cualquiera de las oficinas de atención al público de CAJA PIURA, y gestionar la liquidación de su deuda al día de pago.
- b. El pago del saldo insoluto del préstamo se realizará, a elección de obligado principal, a través de las ventanillas en cualquiera de las oficinas de atención al público de CAJA PIURA; o a través de otros canales de atención que CAJA PIURA ponga a su disposición y se encuentran publicados en la página web institucional.
- c. El pago deberá ser efectuado en la moneda del préstamo pactada en el presente contrato. No obstante, El Deudor podrá pagar en moneda distinta del préstamo, en cuyo caso se aplicará el tipo de cambio compra o venta, según corresponda, que se encuentre vigente en CAJA PIURA en la fecha en que se efectúe el pago.

CAJA PIURA podrá modificar o resolver el presente contrato en aspectos distintos a las tasas de interés, comisiones o gastos sin necesidad de cursar el aviso previo; asimismo podrá decidir no contratar, en los siguientes casos:

- a. En caso que CAJA PIURA tome conocimiento por cuenta propia o de terceros, o considere indicios razonables de la participación de El(los) Deudor(es), en delitos de Lavado de Activos o Financiamiento del Terrorismo.
- b. En los casos que CAJA PIURA detecte que El(los) Deudor(es) proporcionaron información falsa, inexacta, incompleta o inconsistente, en la información previamente declarada o entregada por El(los) Deudor(es) para su evaluación crediticia o durante la relación contractual, o que dicha falta de transparencia en la información repercuta negativamente en el riesgo de reputación o legal de CAJA PIURA; sin perjuicio de la responsabilidad penal que hubiere lugar de conformidad con la normatividad aplicable.

En caso que CAJA PIURA decidiera modificar las condiciones contractuales o resolver el presente contrato por las causales indicadas en los literales anteriores, deberá comunicarlo a El(los) Deudor(es) dentro de los 7 días calendarios posteriores a dicha modificación o resolución, empleando cualquiera de los siguientes medios directos: (i) comunicaciones escritas a la dirección domiciliaria de El(los) Deudor(es); (ii) comunicaciones a la dirección electrónica proporcionada por El(los) Deudor(es); (iii) a través de los estados de cuenta; (iv) comunicaciones telefónicas al domicilio de El(los) Deudor(es) que puedan ser acreditadas fehacientemente.

10. CONSTITUCIÓN EN MORA

En caso de incumplimiento en el pago, en las fechas de vencimiento pactadas, el importe total adeudado devengará además del interés compensatorio pactado, una tasa de interés moratorio, el cual está detallado en la Hoja Resumen. El Deudor incurre en mora automática por el solo hecho de haber incumplido con el pago de una cuota, por lo tanto no es necesario cursarle requerimiento alguno.

11. OBLIGACIONES DEL DEUDOR

Constituyen obligaciones de El Deudor, cuando corresponda, las siguientes:

- a. Pagar puntualmente las obligaciones o cuotas pactadas sin necesidad de requerimiento alguno, a través de cualquiera de las agencias u oficinas de CAJA PIURA u otros canales que CAJA PIURA ponga a su disposición.
- b. Notificar a CAJA PIURA sobre cualquier variación que afecte el valor o disponibilidad de los bienes dados en garantía.
- c. Mantener la garantía en buen estado de conservación.
- d. Asumir todos los tributos que correspondan de acuerdo a Ley, así como los gastos notariales y registrales según correspondan.
- e. Es responsabilidad de El Deudor entregar la información actualizada cada vez que sea requerida por CAJA PIURA.
- f. Permitir a CAJA PIURA la inspección pericial de El Bien a profesionales o entidades inscritas en el "Registro de Peritos Valuadores de la Superintendencia de Banca y Seguros" u otros órganos competentes, a fin de determinar el estado y situación estructural del mismo.

12. COMPENSACIÓN DE OBLIGACIONES

El Deudor y el fiador solidario autoriza(n) a CAJA PIURA que en caso existan deudas vencidas y no pagadas, así como cualquier otra obligación, comisión, tributo o gasto relacionado y exigible, realice la compensación entre los saldos deudores y acreedores que pudiera(n) tener sin distinción de moneda ni tipo de cuenta, lo cual será informado a El Deudor en forma posterior mediante comunicación escrita. El(los) Deudor(es) autoriza(n) a CAJA PIURA a realizar las operaciones de cambio de moneda necesarias, al tipo de cambio vigente en CAJA PIURA a la fecha en que se realice la respectiva compensación.

La compensación no será aplicable en los casos de activos legal o contractualmente intangibles o excluidos de este derecho conforme a lo establecido en el numeral 11 del artículo 132 de la Ley N° 26702.

13. EVENTOS DE INCUMPLIMIENTO

Causales de resolución contractual

- a. Si incumpliera alguno de los compromisos asumidos en la cláusula sobre "Declaraciones Adicionales de El Deudor".
- b. Si durante la relación contractual se produjera variaciones que disminuyan la liquidez y capacidad de pago de El Deudor que a criterio de CAJA PIURA comprometa la devolución oportuna del dinero otorgado en préstamo.
- c. Si El Deudor es requerido en mora por Caja Piura o por terceros, sus bienes son embargados, es emplazado judicialmente, es declarado insolvente, es incorporado a su propia iniciativa o a petición de terceros en procesos concursales o es declarado en quiebra, o si acuerdan su disolución o liquidación.
- d. En el caso que existiera garantía real, si El Bien se pierde o deteriora, o se hubiera depreciado, o estuviese en peligro de ello y El Deudor no cumple con mejorar o sustituir o asegurar la garantía, a satisfacción de CAJA PIURA, o con reducir las obligaciones a su cargo.
- e. En el caso que existiera garantía real, si El Deudor o CAJA PIURA son demandados respecto a la propiedad de El Bien o los bienes, o sobre la prioridad de la Garantía.
- f. En el caso que existiera garantía real, si El Deudor celebra negocios, actos o contratos de disposición o gravamen en relación a El Bien (para lo cual no tienen necesidad de intervención de CAJA PIURA), causando un perjuicio a los derechos que le corresponde a CAJA PIURA deberán cancelar previamente la totalidad de sus obligaciones. En caso de venta, que cause un perjuicio a los derechos que le corresponden a CAJA PIURA, El Deudor se obliga a entregar a CAJA PIURA el importe total del precio de venta hasta el monto total de sus acreencias, incluidos los gastos y comisiones pactadas.
- g. En el caso de que existiera garantía real, si El Deudor bajo cualquier título o circunstancia cede voluntariamente la posesión de El Bien, sin recibir la conformidad de CAJA PIURA y se causara un perjuicio a los derechos de ésta. Si El Deudor, pierde la posesión de El Bien, bajo cualquier título, causando un perjuicio a los derechos que a CAJA PIURA le corresponde como acreedora.
- h. En caso que El Deudor utilice el dinero entregado en calidad de préstamo para un destino distinto al previsto en la solicitud de crédito.
- i. Si con posterioridad al desembolso del crédito, se comprueba que la vivienda no es utilizada con fines de casa-habitación, o que El Deudor habita en el exterior.
- j. En caso de bien futuro, dentro del plazo de trescientos sesenta (360) días calendario o del que resulte de la ampliación del mismo en caso hubiese sido concedido, contados desde la fecha de desembolso del crédito, El Deudor no hubiere cumplido con terminar, independizar, inscribir dicho bien en Registros Públicos, otorgar hipoteca sobre dicha vivienda para garantizar el Crédito.

Cualquiera de los eventos de incumplimiento antes señalados, conlleva al vencimiento de todos los plazos previstos a favor de El Deudor, pudiendo en estos casos CAJA PIURA exigir el pago del monto total adeudado que se encuentre vencido o por vencer lo cual le será comunicado por escrito con un plazo de anticipación de 30 días al domicilio fijado en el presente contrato.

Se deja expresa constancia que la resolución del contrato de préstamo por incumplimiento de las obligaciones que El Deudor asume, no conlleva a la extinción de la hipoteca que se hubiere constituido, de ser el caso, ni de ninguna otra garantía que respalde el préstamo; pues en caso de resolución o de terminación del contrato de préstamo, dichas garantías se mantendrán plenamente vigentes, encontrándose precisamente en tales casos CAJA PIURA facultada a ejecutar el/los inmueble/s gravado/s y/o otras garantías constituidas en su favor, para aplicar el producto de dichas ejecuciones al pago de su acreencia.

14. CESIÓN DE CRÉDITOS Y TITULIZACIÓN.

El Deudor acepta que CAJA PIURA ceda a favor de un tercero total o parcialmente y en cualquier momento los derechos, obligaciones, su posición contractual y en general, cualquier situación jurídica derivada del presente contrato, ya sea mediante una cesión de derechos o mediante la constitución de patrimonio autónomo para efectos de su titulación, fideicomiso o mecanismos similares, venta de cartera, emisión de instrumentos o bonos hipotecarios y/o cualquier otra forma permitida por la ley aplicable, a lo que El Deudor presta desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso

e irrevocable a dichas cesiones y transferencias, incluyendo las correspondientes a las garantías que pudiere haber constituido a favor de CAJA PIURA en respaldo de las obligaciones garantizadas, siendo para ello suficiente que CAJA PIURA comunique al obligado principal la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos.

La cesión a que se refiere esta cláusula operará en forma automática, prioritaria y obligatoria, a favor del operador de cobertura (sea un fondo, entidad o cualquier otra forma jurídica permitida por ley o contrato) que haya honrado la deuda u obligación de El Deudor, y supletoriamente en defecto de éste a favor de quien pague la deuda u obligaciones de El Deudor, sea cual fuere la forma contractual usada, sea por honrar una garantía o por simple subrogación.

El Deudor no podrá ceder en todo o en parte la titularidad de sus derechos, obligaciones u otras situaciones jurídicas bajo el contrato, salvo consentimiento previo y por escrito de CAJA PIURA.

15. EMISIÓN DE TÍTULO VALOR

Las partes convienen que en representación del crédito materia del presente contrato, el obligado principal acepta dos pagarés incompletos a la orden de CAJA PIURA, con la intervención del(los) fiador(es) solidario(s). Asimismo, El Deudor declara que CAJA PIURA ha puesto en su conocimiento los mecanismos de protección que la ley permite para la emisión o aceptación de títulos valores incompletos y haber recibido información sobre el llenado de títulos valores incompletos, de conformidad con lo dispuesto por el Artículo 10° de la Ley 27287, Circular SBS N° G-0090-2001, cuyos textos declara haber leído y conocer; dejando constancia además que ha recibido una copia del pagaré a satisfacción, renunciando a la facultad de incluir cláusula que limite su circulación.

El Deudor autoriza a CAJA PIURA de manera irrevocable a completar dichos Pagarés, de conformidad con el artículo 10° de la Ley de Títulos Valores, en caso de incumplimiento en el pago de una o más cuotas establecidas en el cronograma de pagos; facultando a CAJA PIURA a consignar como fecha de emisión aquella en la cual se haya desembolsado el crédito materia del presente contrato y como fecha de vencimiento la que corresponda al día en que se complete el título valor; considerando el importe del saldo del Préstamo más los intereses compensatorios, moratorios, comisiones y gastos: judiciales y registrales. Se deja expresa constancia que de conformidad con lo dispuesto por el artículo 1279° del Código Civil, la emisión de los pagarés a que se refiere esta cláusula, no constituirá novación o sustitución de la obligación primitiva o causal. La renovación del pagaré, o de darse el caso de cualquier cambio accesorio de la obligación, no constituye novación de la obligación principal.

Los pagarés incompletos aceptados por El Deudor, no requieren ser protestados, de conformidad con los artículos 52 y 158.2 de la Ley de Títulos Valores N° 27287.

Si se perjudicara el/los pagaré/s mencionados, la obligación contenida en ellos no quedará extinguida, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1233° del Código Civil.

16. DEL PAGO ANTICIPADO.

El(los) Deudor(es) puede(n) efectuar pagos anticipados sea en forma total o parcial con la consiguiente reducción de intereses, comisiones y gastos al día de pago, así como también adelanto de cuotas, en cualquier momento y según la modalidad crediticia pactada; para lo cual CAJA PIURA al momento de celebrarse el presente contrato le(s) ha informado, en forma detallada respecto al significado del pago anticipado, así como del adelanto de cuotas, sus respectivos derechos y las consecuencias asociadas a sus decisiones de pago.

Pago Anticipado:

Es el pago anticipado de las cuotas o saldos, en forma total o parcial, con la consiguiente reducción de los intereses, las comisiones y los gastos al día de pago. Los pagos mayores a dos cuotas (que incluye aquella exigible en el periodo) se consideran pagos anticipados.

Los pagos anticipados podrán ser realizados por El(los) Cliente(s) en cualquier momento y cuantas veces lo estime conveniente sin penalidad alguna.

El(los) Cliente(s), al momento de realizar el pago, podrá(n) elegir si desea se proceda a la reducción del monto de las cuotas restantes pero manteniendo el plazo original, o elegir la reducción del número de cuotas con la consecuente disminución del plazo del crédito. Esta elección queda registrado electrónicamente por CAJA PIURA y será impresa para El(los) Deudor(es), en forma previa al nuevo cronograma de pagos.

En caso El(los) Cliente(s) no manifieste(n) su voluntad con la constancia de elección, dentro de los quince (15) días de realizado el pago, CAJA PIURA queda autorizada a reducir el número de cuotas con la consecuente reducción del plazo del crédito. En caso de pago anticipado parcial, a solicitud de El(los) Cliente(s), CAJA PIURA procederá a entregar el Cronograma de Pago, en un plazo no mayor a siete (7) días de efectuada dicha solicitud.

Sin perjuicio de lo expuesto, El(los) Cliente(s), al momento de efectuar el pago anticipado, podrá manifestar su voluntad de adelantar el pago de cuotas, procediendo CAJA PIURA a aplicar el monto pagado en exceso sobre la cuota del periodo a las cuotas inmediatas siguientes no vencidas.

Adelanto de Cuotas:

Los pagos menores o iguales al equivalente de dos cuotas (que incluyen aquella exigible en el periodo), se considerarán adelanto de cuotas. Este pago trae como consecuencia la aplicación del monto pagado a las cuotas inmediatas posteriores a la exigible en el periodo, sin que se produzca una reducción de los intereses, las comisiones y los gastos.

Asimismo, El(los) Cliente(s) podrá(n) requerir antes de ejecutarse o al momento de efectuarse el adelanto de cuotas aplicar el pago como pago anticipado, exigiendo a CAJA PIURA que El(los) Cliente(s) deje(n) constancia de dicha elección.

El(los) Cliente(s) podrá(n) efectuar los pagos señalados en la presente cláusula en cualquiera de las oficinas de atención al público de CAJA PIURA; sin que ello implique pago alguno por concepto de penalidad, gasto o comisión y sin establecer condiciones o limitaciones para el ejercicio del derecho.

17. DECLARACIONES ADICIONALES DE EL DEUDOR

El Deudor asume frente a CAJA PIURA, adicionalmente las siguientes obligaciones:

- a. Que mantendrá el uso y posesión directa El Bien, durante la vigencia del presente contrato, debiendo recabar la conformidad de CAJA PIURA si es que decide voluntariamente ceder la posesión de El Bien, siempre y cuando con ello no se afecten los derechos de CAJA PIURA como acreedora.
 - b. Que la Primera y Preferencial Hipoteca que se hubiere constituido, de ser el caso, se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer a el/los inmueble/s hipotecado/s y comprende todas las construcciones o edificaciones que pudieren existir sobre el/los mismo/s, o bienes que pudieran posteriormente edificarse sobre el/los inmueble/s y en su caso el suelo, subsuelo y sobresuelo, comprendiendo además sus partes integrantes, accesorios, instalaciones y en general, todo cuanto de hecho y por derecho le/s corresponda o se incorpore, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el artículo 1101° del Código Civil. Igualmente comprende los frutos y rentas que pudiera producir, los mismos que podrán ser recaudados directamente por CAJA PIURA, para aplicarlos al pago de lo que se le adeudase. Asimismo, la presente hipoteca se extiende a las indemnizaciones a las que se refieren los artículos 173° y 174° de la Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros, Ley N° 26702.
 - c. Que sobre el inmueble hipotecado, de ser el caso, no existe gravamen de ninguna especie ni medida judicial, ni extrajudicial alguna que limite su derecho de libre disposición, quedando obligado en todo caso, al saneamiento de ley en caso de evicción.
 - d. Que tratándose de operaciones en las cuales El Deudor otorgue garantías a favor de CAJA PIURA, éstas se extienden además del préstamo objeto del presente contrato, a otras obligaciones que mantenga en CAJA PIURA.
 - e. El Deudor declara expresamente que previamente a la celebración del presente contrato ha recibido toda la información necesaria acerca de las condiciones del préstamo contratado, la TCEA, tasas de interés moratorio, comisiones, gastos y seguros contratados; los cuales constan en la Hoja Resumen y cronograma de pagos. Asimismo, declara haber recibido y conocer el formulario contractual conteniendo todas las condiciones establecidas en el presente contrato.
 - f. El Deudor declara haber leído previamente a su suscripción el presente contrato y la Hoja Resumen, y que ha sido instruido acerca de los alcances y significado de los términos y condiciones establecidos en dichos documentos, habiendo sido absueltas y aclaradas a satisfacción sus consultas y/o dudas, por lo que declara tener pleno y exacto conocimiento de las condiciones establecidas en dichos documentos.
- 18.** El Deudor señala como domicilio el indicado en este contrato, donde se le cursarán las comunicaciones que fueren necesarias, salvo las comunicaciones que se efectúen a través de medios masivos de comunicación, obligándose a comunicar por escrito a CAJA PIURA la variación de su domicilio en un plazo máximo de 30 días de producida dicha variación, pero necesariamente deberá estar ubicado en el radio urbano de esta ciudad; caso contrario las comunicaciones, acciones o notificaciones que se efectúen en el domicilio conocido por CAJA PIURA se entenderán como válidas.
- 19.** El Deudor declara expresamente la veracidad de la información proporcionada a CAJA PIURA para efectos de la tramitación del crédito materia del presente contrato, la cual tiene carácter de Declaración Jurada de conformidad con el artículo 179 de la Ley 26702.
- 20.** El Fidor Solidario se constituye en fidor del obligado(s) principal(es) y su(s) cónyuge(s), en forma solidaria, irrevocable, incondicionada, ilimitada e indefinida, renunciando expresamente al beneficio de excusión, obligándose a pagar todas las obligaciones del obligado(s) principal(es) y su(s) cónyuge(s) contraídas en este documento, aceptando desde ya cualquier modificación a las condiciones del préstamo que garantizan, aceptando todas las prórrogas de los plazos establecidos en el presente contrato que CAJA PIURA queda facultada a conceder.
- 21.** El (Los) Deudor(es) podrá(n) solicitar a CAJA PIURA el envío de información, ya sea por medios electrónicos o medios físicos, relacionada a los pagos efectuados y aquellos que se encuentran pendientes conforme al cronograma de pagos. CAJA PIURA tiene un plazo máximo de treinta (30) días posteriores al cierre del mes en el que la información es requerida y podrá ser remitida mensualmente si así lo solicita el(los) deudor(es). En caso el(los) deudor(es) requiera(n) información a través de medios físicos, CAJA PIURA lo remitirá, previo pago de la comisión.

El Deudor renuncia al fuero de su domicilio y para los efectos legales que deriven del presente contrato, de su ejecución y cumplimiento de las obligaciones contraídas con CAJA PIURA, señalan como sus domicilios los indicados en este contrato y se somete a los jueces del Distrito Judicial del lugar de celebración del mismo.

CLIENTE

FIADOR SOLIDARIO 1

FIADOR SOLIDARIO 2

FIADOR SOLIDARIO 3

FIADOR SOLIDARIO 4

CMAC PIURA S.A.C.