

**CONTRATO DE PRÉSTAMO DINERARIO CON GARANTÍA HIPOTECARIA  
"TECHO PROPIO"****SEÑOR NOTARIO:**

Sírvase extender en su Registro de Escrituras Públicas este documento en el cual están establecidas las condiciones del Contrato de Préstamo Dinero con Garantía Hipotecaria Techo Propio ("Contrato") que el Cliente (en adelante Usted) y el BANCO BBVA PERÚ ("Banco") firman. Sus datos y los datos del Banco están indicados al final de este documento.

Este documento es un contrato. Léalo detenidamente. Su firma representa la aceptación de todas y cada una de las condiciones y acuerdos contenidos en el mismo. El Banco puede exigir el cumplimiento de estas obligaciones incluso ante el Poder Judicial.

**1. FINALIDAD DE ESTE CONTRATO**

El Fondo de Financiamiento Complementario al Bono Familiar Habitacional, es canalizado a través de las empresas del sistema financiero y tiene como objeto facilitar la construcción y adquisición de viviendas, especialmente las de interés social.

En este sentido, Usted y el Banco firman este Contrato para que el Banco, le conceda, una vez que cumpla con todas las condiciones establecidas por el Banco, un préstamo por la suma descrita en el Numeral 25 ("Préstamo"). Esa suma será usada por Usted para financiar la adquisición de casa / departamento ("Inmueble") nuevo, descrito en el Numeral 25 que será usado como vivienda.

Usted debe pagar al Banco el Préstamo en los montos y en los plazos descritos en este Contrato e hipotecará el Inmueble a favor del Banco.

**2. MONTO DE DINERO QUE SE PRESTA**

El monto de dinero que se presta es el señalado en el Numeral 25 que el Banco le entregará (desembolsará) en la cuenta bancaria señalada por Usted en el Banco. El monto del préstamo ha sido solicitado por Usted para ser empleado en la adquisición de un inmueble dentro del Programa de Promoción de vivienda TECHO PROPIO. El monto del préstamo podrá incluir los gastos correspondientes a Servicios Notariales, Tasación (primera tasación) y Registrales indicados en la Hoja Resumen Informativa ("Hoja Resumen" - Anexo No.1).

**3. CUANDO SE ENTREGA EL MONTO DEL PRÉSTAMO (DESEMBOLSO)**

El Banco le entregará el monto del Préstamo en el momento en el que Usted firme la Escritura Pública de este Contrato y siempre que la Partida Electrónica del Inmueble se encuentre bloqueada en el Registro Público, de modo tal que el Banco pueda inscribir la hipoteca sobre el Inmueble.

**4. EN QUÉ PLAZO SE PAGA ESTE PRÉSTAMO**

El plazo del Préstamo ("Plazo") se encuentra descrito en el Numeral 25.

**5. CÓMO SE PAGA ESTE PRÉSTAMO Y EN QUÉ FECHAS**

Usted debe pagar el Préstamo en las cuotas y en las fechas establecidas en el Cronograma de Pagos ("Cronograma") y en la Hoja de Resumen Informativa ("Hoja Resumen" - Anexo No. 1). El Cronograma y la Hoja Resumen son documentos que forman parte de este Contrato.

**IMPORTANTE:** Usted se compromete a leer cuidadosamente estos documentos. Su firma en este contrato supone que está de acuerdo con el Cronograma y Hoja Resumen.

Usted debe pagar las cuotas del Préstamo ("Cuotas") en la moneda del Préstamo, es decir, en Soles. Usted debe señalar una cuenta en el Banco ("Cuenta de Pagos") para depositar en esa Cuenta de Pagos los montos para el pago de las Cuotas. El Banco podrá establecer otras formas para que Usted efectúe estos pagos, informándole previamente.

**IMPORTANTE:** En la Cuenta de Pagos, el Banco podrá cobrar el monto de las Cuotas, que incluyen capital e intereses; así como, cualquier otro concepto establecido en la Hoja Resumen y/o en el Cronograma (por ejemplo, seguros, gastos, etc.).

**Qué ocurre si no tiene dinero (fondos) suficiente en la Cuenta de Pagos**

Si en las fechas de pago de las Cuotas, la Cuenta de Pagos no tiene dinero (fondos) suficiente, el Banco podrá cobrar las Cuotas, así como, cualquier otro concepto establecido en la Hoja Resumen y/o en el Cronograma, de cualquier otra cuenta que Usted tenga en el Banco, sea en moneda nacional o en moneda extranjera, aplicando el tipo de cambio que el Banco tenga establecido. Es decir, si su Cuota está en Dólares y en sus cuentas tiene Soles en cantidad suficiente, el Banco podrá comprar con esos Soles los Dólares necesarios, según el tipo de cambio que el Banco tenga establecido, para hacer efectivo el pago de su Cuota. Además, el Banco podrá hacer uso del derecho de compensación mencionado en la cláusula 15 (a) del presente contrato.

**IMPORTANTE:** Para evitar costos o gastos adicionales, señalados en la Hoja Resumen, Usted debe mantener en la Cuenta de Pagos o entregar al Banco hasta la fecha de vencimiento de las Cuotas, el dinero (fondos) suficiente para pagar las Cuotas en la moneda del Préstamo.

**6. QUÉ DEBE PAGAR USTED AL BANCO POR ESTE PRÉSTAMO QUE RECIBE**

Usted debe pagar al Banco el capital, los intereses compensatorios, los intereses moratorios o la penalidad (según corresponda), los seguros, las comisiones, los gastos y los demás conceptos descritos en la Hoja Resumen.

El capital es el monto que el Banco le presta. Los intereses compensatorios son los que el Banco recibe por el monto que le ha prestado. Los intereses moratorios o la penalidad es el monto adicional que Usted pagará si se retrasa en el pago de las Cuotas. Los seguros, las comisiones y los gastos son los montos que pagará por otros servicios que con relación al Préstamo Usted recibe.

En caso el Banco, a su solicitud, le conceda un período de gracia en caso de bienes futuros, los intereses correspondientes a dicho periodo serán capitalizados diariamente, es decir, serán agregados al concepto capital diariamente. Sobre el nuevo monto del capital, el Banco calculará los intereses compensatorios y otros conceptos que resulten aplicables.

**7. QUÉ OCURRE SI USTED NO PAGA LAS CUOTAS EN LA FECHA DE VENCIMIENTO**

Si las Cuotas no son pagadas a más tardar en las fechas de pago previstas en el Cronograma (fecha de vencimiento), Usted tendrá que pagar, adicionalmente a los intereses compensatorios y sin necesidad de que el Banco se lo solicite, los intereses moratorios o la penalidad (según corresponda conforme a la Hoja Resumen). La tasa de estos intereses y/o penalidad figura en la Hoja Resumen.

**IMPORTANTE:** Los intereses moratorios o la penalidad, se aplicará(n) automáticamente desde el día siguiente a la fecha de vencimiento de la Cuota no pagada hasta el día en que ésta sea totalmente pagada.

Adicionalmente, de ser el caso, Usted tendrá que pagar los tributos, los gastos (notariales y judiciales) y las comisiones que resulten aplicables según la Hoja Resumen.

**8. USTED PUEDE REALIZAR PAGOS ANTICIPADOS Y/O ADELANTO DE CUOTAS**

Usted tiene derecho a efectuar pagos anticipados, en forma total o parcial. El pago anticipado es aquel pago mayor a dos (02) cuotas (que incluye la exigible en el período). Si lo hace, los intereses que el Banco cobra se reducirán proporcionalmente al día de pago y se deducirán las comisiones y gastos que pudieran corresponder a esa fecha.

Si Usted decide realizar un pago anticipado parcial, debe elegir previamente, entre: disminuir el monto de las Cuotas o reducir el plazo del Préstamo, para lo cual se emitirá un nuevo cronograma de pagos en caso Usted lo solicite.

Asimismo, Usted podrá solicitar pagar su(s) Cuota(s) antes del vencimiento (adelanto de cuota) sin que esto signifique que es un pago anticipado y sin que se reduzcan intereses, comisiones ni gastos. En caso decida adelantar su(s) cuota(s), el monto en exceso al pago de la Cuota del periodo, se aplicará a la(s) Cuota(s) inmediata(s) posterior(es) a la exigible en el periodo.

Usted podrá realizar el pago anticipado o el adelanto de cuotas, siempre que, se encuentre al día en el pago de sus cuotas del cronograma y de su(s) seguro(s).

**IMPORTANTE:** Para solicitar pagos anticipados en forma total o parcial, se debe considerar que de acuerdo a lo establecido en el Reglamento de la Ley del Bono Familiar Habitacional, los asientos de inscripción de transferencia de propiedad y de declaratoria de fábrica, en los casos de adquisición de vivienda, construcción en sitio propio y mejoramiento de vivienda se consignará: i) Que la adquisición, construcción o mejoramiento de la vivienda se ha financiado con el Bono Familiar Habitacional, y; ii) Que para la inscripción de la transferencia de la propiedad de la vivienda, financiada dentro del plazo establecido por las normas que regulan el Bono Familiar Habitacional y demás normas que regulen la prohibición de transferir la vivienda financiada con el Bono Familiar Habitacional, será necesaria la presentación de una Constancia Favorable emitida por el Fondo MI VIVIENDA S.A.

## **9. BONO HABITACIONAL FAMILIAR**

El Bono Familiar Habitacional es una ayuda económica directa, otorgada por el Estado por única vez al Grupo Familiar Beneficiario, con criterio de utilidad pública y constituye un incentivo y complemento al de su ahorro y de su esfuerzo constructor.

El Bono Habitacional Familiar será desembolsado por el Estado a Usted a través del Banco. Para tal efecto, Usted se obliga a abrir una cuenta en el Banco, en la cual el Estado Peruano abonará el monto correspondiente a dicho Bono.

El Banco y Usted declaran que el monto correspondiente al Bono Familiar Habitacional no forma parte del Préstamo, obligándose Usted a destinarlo a cancelar el precio de la adquisición del Inmueble materia del presente contrato.

**IMPORTANTE:** El Bono Habitacional Familiar se rige por lo establecido en la Ley 27289, sus modificatorias por Decreto Legislativo N° 1037 y 1226, su Reglamento aprobado por Decreto Supremo N° 013-2007-VIVIENDA, sus Reglamentos Operativos aprobaos por R.M. N° 102-2012 – VIVIENDA, 209 -2012 – VIVIENDA y sus modificatorias.

La firma de Usted en este contrato representa su declaración de conocer las normas del Programa TECHO PROPIO.

## **10. OTORGAMIENTO DE LA HIPOTECA**

Usted constituye a favor del Banco primera y preferente hipoteca sobre el Inmueble descrito en el numeral 25 (“Hipoteca”) y hasta por el monto señalado en ese numeral, con la finalidad de garantizar el pago del Préstamo (incluyendo capital, intereses compensatorios, intereses moratorios o penalidades, según corresponda), seguros, comisiones, gastos, impuestos, costos y costas, y demás conceptos aplicables; y (ii) la devolución del BFH más sus intereses legales.

La Hipoteca se extiende a todas las partes integrantes y accesorias del Inmueble, sin reserva ni limitación alguna; así como a todas las construcciones y edificaciones (existentes o futuras) realizadas en, sobre o bajo el Inmueble. La Hipoteca también se extiende a los frutos y a las rentas que el Inmueble produzca o pueda producir. El Banco podrá recaudar directamente tales frutos y rentas para aplicarlos al pago del Préstamo y de las demás obligaciones garantizadas. Finalmente, la Hipoteca se extiende a las indemnizaciones a las que se refieren los Artículos 173 y 174 de la Ley No. 26702.

Usted declara que, salvo la Hipoteca a favor del Banco, el Inmueble no tiene gravámenes (esto es, hipotecas, servidumbres, usufructos y derechos similares) ni se encuentra afectado por medidas cautelares o de ejecución ya sean judiciales o administrativas (embargos, anotaciones de demanda, etc.) o extrajudiciales, ni cargas que limiten o restrinjan su derecho de disponer libremente del Inmueble. En todo caso, Usted responderá frente al Banco por la existencia de cargas, gravámenes, medidas cautelares o de ejecución sean éstas judiciales, administrativas o extrajudiciales.

La Hipoteca estará vigente hasta que: **(i)** Usted cumpla con pagar el Préstamo y cualquier otro concepto vinculado a este contrato, señalado en la Hoja Resumen; y **(ii)** todas las demás obligaciones garantizadas por la Hipoteca hasta que sean pagadas en su totalidad.

Usted y el Banco acuerdan que, en caso se trate de inmuebles en planos o en construcción que no se encuentren independizados, la Hipoteca que Usted constituye con la firma de este Contrato se

encuentra sujeta a la condición de que el Inmueble llegue a existir. Se entenderá que el Inmueble existe cuando se encuentre debidamente inscrito en los Registros Públicos correspondientes.

El Banco y Usted acuerdan que, si la Hipoteca no se inscribe en Registros Públicos, sea cual fuere la causa que motive dicho incumplimiento, Usted perderá el derecho al plazo del Préstamo, por lo que el Banco podrá terminar este Contrato y exigir el pago del íntegro de los montos que Usted adeude.

El Banco y Usted acuerdan que no será necesaria la suscripción de documento adicional alguno con el objeto de inscribir la garantía hipotecaria en Registros Públicos.

## **11. EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA Y VALOR DEL INMUEBLE**

En caso que Usted no cumpla con pagar una o más Cuotas o en caso que alguna de las demás obligaciones garantizadas por la Hipoteca no sea pagada, el Banco podrá solicitar la ejecución de la Hipoteca. El valor del Inmueble para efectos de la ejecución de la Hipoteca será el establecido en el Numeral 25. El referido valor no requiere ser actualizado.

El Banco podrá disponer que se hagan tasaciones (valorizaciones) periódicas del Inmueble durante la vigencia del Contrato. El costo de esas tasaciones será asumido por Usted. Para la realización de dichas tasaciones, Usted brindará libre acceso al Inmueble. Si como consecuencia de una tasación se advierte que el valor del Inmueble ha variado, el Banco podrá actualizar el valor del Inmueble. En ese caso, el valor actualizado del Inmueble será el que se tome en cuenta para efectos de la ejecución de la Hipoteca.

## **12. QUÉ SEGUROS DEBE CONTRATAR CON ESTE PRÉSTAMO**

Usted está obligado a contratar dos seguros ("Seguros"), que deben estar vigentes durante todo el Plazo del Préstamo: **(i)** el Seguro Contra Todo Riesgo y **(ii)** el Seguro de Desgravamen con las características siguientes:

- (i) Seguro Contra Todo Riesgo ("SCTR").** Para proteger al Inmueble contra distintos riesgos, cuando menos: **(i)** incendio; **(ii)** terremoto; **(iii)** inundaciones; **(iv)** rayo; **(v)** explosión; **(vi)** huelgas; **(vii)** conmociones civiles; **(viii)** vandalismo; y, **(ix)** terrorismo. El SCTR 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 deberá endosar y entregar la póliza del SCTR al Banco.

El Banco podrá exigir que la cobertura del SCTR sea "*A Todo Riesgo de Incendio y Líneas Aliadas, Incluyendo Terremoto y Terrorismo*". En este caso, salvo que el Banco indique lo contrario, el SCTR será por una cantidad no menor al valor de reposición del Inmueble.

Usted podrá optar por contratar un SCTR que incluya el contenido domiciliario (por ejemplo, bienes y enseres que se encuentren dentro del Inmueble), de acuerdo a las condiciones indicadas en la Hoja Resumen.

En caso se produzca alguno de los eventos cubiertos por el SCTR, la indemnización que pague la Compañía de Seguros será aplicada hasta donde alcance, a elección del Banco (beneficiario exclusivo del SCTR), al pago del Préstamo o a la reparación del Inmueble.

Para el caso de Inmuebles de futura existencia, la contratación del SCTR se efectuará a partir de la fecha de la entrega del Inmueble, acordada en el contrato de compra venta que Usted celebró con el vendedor del mismo.

Si a la fecha de término del Préstamo Usted mantiene otras obligaciones con el Banco - cualquiera sea su origen o naturaleza - garantizadas con el Inmueble, Usted es responsable de mantener vigente el SCTR de dicho Inmueble, en las mismas condiciones a las señaladas en este Numeral. De lo contrario, el Banco podrá optar por contratar dicho Seguro.

- (ii) Seguro de Desgravamen ("SD").** Este seguro otorga cobertura contra el riesgo de su fallecimiento o invalidez total y permanente por enfermedad o accidente.

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. Usted deberá endosar y entregar la póliza del SD al Banco.

En caso de fallecimiento o invalidez total y permanente por enfermedad o accidente de Usted y/o las personas aseguradas, el Banco cobrará directamente la indemnización que pague la Compañía de Seguros para aplicarla, hasta donde alcance, al pago del Préstamo.

Usted puede contratar los Seguros a través del Banco o en forma directa con la Compañía de Seguros de su elección. En este último caso, debe tener en cuenta lo siguiente:

- i. Los Seguros deben cumplir con las condiciones que le son informadas previamente y que el Banco exige;
- ii. Los Seguros deben ser cedidos (endosados) a favor del Banco;
- iii. Los Seguros deben estar vigentes durante todo el plazo del Préstamo. Si fuera el caso, Usted es el responsable de renovar el seguro las veces que sea necesario.
- iv. Si los Seguros fuesen variados, modificados o suprimidos, Usted debe comunicar este 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.

**IMPORTANTE:** Usted ha suscrito una Declaración de Salud, bajo juramento de ser veraz, completa y exacta, en la que señala que cumple con las condiciones y con los requisitos exigidos por la póliza del SD y los que se originen a la firma de la escritura pública del Contrato. En caso que la declaración efectuada por Usted adoleciera de vicios o inexactitudes que le sean imputables, 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 contenidas en las pólizas de seguros (contrato de seguro), las mismas que, en caso de haberlos contratado a través del Banco, Usted declara conocer, aceptar y haber recibido a la firma de este documento y 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 a reclamarle el pago del Préstamo a Usted o a sus herederos dentro de los límites de la ley.

Si como consecuencia de una nueva tasación el valor del Inmueble varía, el Banco podrá solicitar a la compañía de seguros, la actualización de la suma asegurada con el consecuente ajuste en el monto de la prima, para lo cual Usted brinda su autorización. Si como consecuencia de ello, se produce una modificación en el Cronograma de Pagos, éste le será comunicado en la forma prevista en este Contrato.

### **13. QUÉ OCURRE SI NO CONTRATA O NO MANTIENE VIGENTES LOS SEGUROS**

Si Usted no contrata, cede (endosa) o mantiene vigentes los Seguros el Banco podrá optar por:

- (a)** Contratar, prorrogar, renovar y/o mantener vigente la(s) póliza(s) del SCTR y/o del SD. A solo requerimiento del Banco, Usted deberá rembolsar de inmediato al Banco los pagos efectuados por este último. De no hacerlo, el Banco podrá proceder a cobrar 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.

- (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 que Usted no cumpla con efectuar el referido pago, el Banco podrá proceder a la ejecución de la Hipoteca.

**IMPORTANTE:** Recuerde que si elige contratar los Seguros a través del Banco, éste se encarga de la renovación de los mismos.

#### **14. OBLIGACIONES ADICIONALES QUE USTED ASUME EN 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:

- (a) Mantener el uso y la posesión directa (ocupación) del Inmueble. Si Usted desea que un tercero (otra persona) ocupe el Inmueble, el Banco debe autorizarlo de manera previa y por escrito. Por ejemplo, si Usted desea alquilar el Inmueble, el Banco debe autorizarlo de manera previa y por escrito.
- (b) No efectuar modificaciones o demoliciones que afecten al Inmueble sin contar con la autorización previa y escrita del Banco.
- (c) No realizar ampliaciones, edificaciones y/o construcciones en el Inmueble sin contar con la autorización previa y escrita del Banco.
- (d) 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. Por ejemplo, Usted debe comunicar al Banco si el Inmueble sufre algún siniestro (inundación, incendio, etc.) o si recibe una demanda con relación al Inmueble.
- (e) Cumplir con todos y cada uno de los requisitos exigidos por las normas que regulan el Programa TECHO PROPIO.
- (f) Usted y/o su cónyuge o conviviente e hijos menores de edad, no deben ser propietarios de otra vivienda en cualquier localidad del país.
- (g) Usted y/o su cónyuge o conviviente no debe ser beneficiario de algún crédito del FONAVI, en cualquiera de sus modalidades.
- (h) Tanto Usted y/o su cónyuge o conviviente legalmente reconocido no deben haber adquirido vivienda con recursos del Fondo MIVIVIENDA programa Mi Hogar o Techo Propio aún cuando ya no sean propietarios de la misma.
- (i) Usted declara que domicilia y reside dentro del ámbito del territorio nacional o que en caso resida en el extranjero cumple con los requisitos establecidos en la presente cláusula y Reglamento del Crédito del NUEVO CREDITO MI VIVIENDA.
- (j) En caso Usted mantenga un régimen de convivencia, declara bajo juramento que convive con la persona que indica en el encabezado del presente contrato.
- (k) Usted se obliga a permitir al Fondo MIVIVIENDA, a COFIDE y al Banco a examinar la vivienda materia del presente contrato.
- (l) Usted se obliga a proporcionar toda la información que El Fondo MIVIVIENDA, COFIDE y el Banco le soliciten con relación al financiamiento otorgado.

#### **15. DERECHOS QUE TIENE EL BANCO EN ESTE CONTRATO**

Sin perjuicio de los demás derechos establecidos en otros Numerales del Contrato, el Banco tiene los siguientes derechos:

- (a) Derecho de Compensar.** De conformidad con lo dispuesto por el numeral 11 del artículo 132 de la Ley 26702, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP, el Banco puede hacer efectivo el cobro de las

Cuotas y de cualquier otra suma que adeude por este contrato, así como de cualquier otra obligación que Usted tenga con el Banco, empleando el dinero (fondos) existente en las cuentas y/o depósitos que Usted tenga o pueda tener en el Banco.

Esta facultad se extiende a cualquier otro bien (acciones, valores etc.) que Usted tenga o pueda tener en el Banco. No serán objeto de compensación los activos legal o contractualmente declarados intangibles o excluidos de este derecho.

**EJEMPLO:** Si Usted mantiene frente al Banco una deuda pendiente (vencida) de pago por un monto de 100, el Banco puede dar por cancelada esa deuda empleando cualquier depósito que, hasta por 100, Usted tenga o pueda tener en el Banco. Si Usted tuviera un depósito de 50, el Banco podrá cobrar los 50 a cuenta de la deuda de 100.

**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.) así como a vender cualquier bien que el Banco tenga en su poder, 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 del Préstamo, el Banco aplicará los tipos de cambio que se encuentren vigentes en el momento en que adquiriera la moneda del Préstamo.

Usted autoriza irrevocablemente al Banco y/o Empresas del 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) **Derecho de Modificar el Contrato.** El Banco puede cambiar las condiciones del Contrato; en especial, las comisiones, los gastos, las penalidades. El Numeral 16 describe cómo el Banco puede usar este derecho y qué facultades tiene Usted en este supuesto.
- (d) **Derecho de Terminar Anticipadamente el Contrato (Resolución)** El Banco puede resolver el Contrato (terminarlo antes del vencimiento del Plazo del Préstamo). El Numeral 18 describe cómo el Banco puede usar este derecho y qué consecuencias se generan para Usted.

**IMPORTANTE:** Usted también tiene el derecho de terminar este Contrato, salvo que tuviese obligaciones pendientes de pago con el Banco, en cuyo caso la terminación (resolución) formulada por Usted no surtirá efecto. En caso decida hacerlo, Usted podrá emplear los canales que el Banco ponga a su disposición.

- (e) **Derecho de Cesión.** El Banco puede transferir a un tercero, de manera total o parcial, sus derechos y/o sus obligaciones del Contrato, incluyendo la Hipoteca. Usted acepta en forma anticipada que el Banco haga efectiva la cesión.

## **16. BAJO QUÉ CONDICIONES EL BANCO PUEDE MODIFICAR ESTE CONTRATO**

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

- (a) Si usted tiene una nueva situación crediticia o de riesgo que, a criterio del Banco, justifica el cobro de intereses, comisiones y/o gastos distintos.
- (b) Si se produce un hecho o se emite una disposición legal que cambie o que pueda cambiar las actuales condiciones del mercado financiero, del mercado de capitales, de la política monetaria, de la situación política o de la situación económica del país.
- (c) Si se produce un hecho o se emite una disposición legal que cambie o que pueda cambiar las condiciones financieras, económicas, cambiarias, bancarias o legales locales y/o internacionales.
- (d) Si se produce una crisis financiera nacional o internacional.
- (e) Si se produce un hecho ajeno al Banco o se emite una disposición legal que afecte los costos, las condiciones o las características del Préstamo.

- (f) Si 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.
- (g) Si se produce un hecho ajeno a Usted y al Banco que califique como caso fortuito o fuerza mayor (por ejemplo: un desastre natural, un acto de terrorismo, una declaración de guerra, etc.).
- (h) Si se produce un hecho o circunstancia que cambia las condiciones de riesgo o de crédito bajo las cuales fue aprobado el Préstamo.

Asimismo, el Banco puede modificar penalidades y otras condiciones contractuales distintas a las tasas de interés, comisiones y/o gastos, en cualquier caso, así como incorporar nuevas comisiones, penalidades y/o gastos, cuando lo considere conveniente.

En cualquiera de estos casos, el Banco le enviará una comunicación, con cuarentaicinco (45) días de anticipación a la fecha en que se aplicarán las nuevas comisiones, gastos, penalidades y/u otras condiciones contractuales. Las comunicaciones de las modificaciones se efectuarán conforme a lo previsto en el Numeral 21 a para las comunicaciones directas.

Dentro del plazo indicado en el párrafo anterior y de no estar conforme con las modificaciones efectuadas por el Banco, Usted podrá terminar (resolver) de manera anticipada (antes que finalice el plazo establecido) el Contrato, comunicando su decisión por escrito al Banco.

Desde la fecha en que Usted nos comunique su decisión de terminar (resolver) el Contrato, contará con un plazo de cuarentaicinco (45) días para pagar la totalidad del Préstamo. Vencido este plazo, se tendrá por terminado (resuelto) el Contrato y Usted deberá, si no lo ha hecho aún, pagar al Banco de manera inmediata la totalidad del Préstamo, de acuerdo con la liquidación que el Banco efectúe.

El Banco también podrá incorporar nuevos servicios que no se encuentren directamente relacionados con el Préstamo o Servicio contratado, lo cual le será comunicado con cuarentaicinco (45) días de anticipación a la fecha en que se aplicarán estos nuevos servicios. Ésta comunicación, se efectuará de la misma forma prevista en éste numeral.

En este caso, su negativa no implica la terminación (resolución) anticipada del Contrato. Recuerde que su silencio es aceptación expresa para las modificaciones informadas por el Banco.

La terminación del Contrato no afectará la Hipoteca, la cual se mantendrá vigente hasta que Usted cumpla con pagar al Banco la totalidad del Préstamo y de las demás Obligaciones garantizadas por la Hipoteca.

Si el Banco realiza modificaciones a las condiciones del Contrato en su beneficio, se aplicarán de forma inmediata y Usted será informado a través de cualquiera de estos mecanismos establecidos en el Numeral 21 a.

**IMPORTANTE:** En cualquier caso, Usted nos autoriza a interpretar que su silencio supone la aceptación a la incorporación de nuevas prestaciones o nuevos pagos por productos o servicios no requeridos previamente.

## **17. BAJO QUÉ CONDICIONES EL BANCO PUEDE MODIFICAR LAS TASAS DE INTERÉS DE ESTE CONTRATO**

Las tasas de interés, se pueden modificar:

- (a) Cuando se sustituye el Préstamo otorgado por uno nuevo o cuando Usted es sustituido por otro deudor. Es decir, cuando se produce la novación del Préstamo.
- (b) Si Usted y el Banco acuerdan modificar las tasas de interés. Su consentimiento quedará registrado en cada oportunidad que se produzca el cambio, en documentos adicionales, grabaciones telefónicas, correos electrónicos, mensajes de texto SMS y/o cualquier otra forma prevista por los canales que el Banco pone a su disposición (Banca por Teléfono, Banca por Internet, Banca Móvil, etc.).



(c) Si la Superintendencia de Banca y Seguros lo autoriza.

En cualquiera de estos casos, las modificaciones, surtirán efecto de forma inmediata.

## **18. BAJO QUÉ CONDICIONES EL BANCO PUEDE TERMINAR DE MANERA ANTICIPADA EL CONTRATO (RESOLUCIÓN)**

El Banco puede terminar de manera anticipada, antes de que finalice el plazo (Resolver) en cualquiera de los siguientes casos:

- (a) La Hipoteca no llega a ser constituida.
- (b) Si Usted deja de pagar una o más Cuotas según el Cronograma, sea en forma alternada o consecutiva; o si Usted incumple con pagar cualquier otra suma adeudada al Banco en virtud del Contrato o de otros contratos celebrados con el Banco.
- (c) Si el valor del Inmueble disminuye hasta a un monto inferior al 10% del Préstamo pendiente de pago; salvo que Usted otorgue una garantía adicional a satisfacción del Banco o efectúe un pago anticipado a satisfacción del Banco, en el plazo que este último otorgue.
- (d) Si a la fecha de celebración del Contrato, Usted padecía de enfermedad diagnosticada o preexistente de su conocimiento.
- (e) Si la Declaración de Salud efectuada por Usted para contratar el Seguro de Desgravamen no es 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.
- (f) Si Usted no contrata, cede (endosa) o mantiene vigentes cualquiera de los Seguros que el Banco le solicite.
- (g) Si el Inmueble es vendido, cedido o transferido por cualquier acto, contrato o acuerdo por Usted sin contar con la previa autorización expresa del Banco, o si el Inmueble es afectado con otros gravámenes o medidas judiciales o extrajudiciales de manera que exista el riesgo que tales actos le generen algún perjuicio al Banco.
- (h) Si Usted es declarado en insolvencia, quiebra, concurso o situación similar
- (i) Si Usted arrienda el Inmueble o cede la posesión del mismo a través de cualquier tipo de contrato o acuerdo, sin que exista la conformidad escrita del Banco.
- (j) Si Usted efectúa modificaciones o demoliciones, o realiza ampliaciones, edificaciones y/o construcciones sin contar con la autorización previa y escrita del Banco.
- (k) Si Usted incumple cualquiera de sus obligaciones derivadas el contrato.
- (l) Si Usted asume nuevas deudas o compromisos bajo cualquier contrato o acuerdo ante cualquier otro banco o persona natural o jurídica (por ejemplo: préstamos, fianzas, avales, etc.) incrementando su exposición crediticia, sin autorización escrita previa del Banco
- (m) Si Usted fallece y siempre que el Banco tenga conocimiento formal de ello.
- (n) Si a criterio del Banco se determina que Usted no reside dentro del ámbito del territorio nacional y el Inmueble es ocupado por un tercero que no es familiar de Usted hasta un segundo grado de consanguinidad y/o afinidad.
- (ñ) Si Usted o el Banco son demandados respecto de la propiedad del Inmueble.
- (o) Si a los sesenta (60) días de bloqueada la partida del Inmueble, Usted y en su caso las avalistas o fiadores no hubieran firmado la escritura pública de este Contrato.
- (p) Si el Banco determina que el Inmueble hipotecado no es usado como casa habitación.

- (q) Si el préstamo es otorgado para financiar bienes en planos o en construcción que no se encuentren independizados y hubiesen transcurrido dieciocho (18) meses a contar de la fecha de desembolso y no se ha concluido con las obras o se ha incumplido con la entrega debidamente independizada con declaratoria de fábrica incluyendo las características pactadas en el contrato de compra venta.

En este caso, el Banco podrá decidir no dar por vencidos los plazos y mantener vigente el préstamo bajo nuevas condiciones que serán debidamente comunicadas a Usted a través de los procedimientos previstos en el Numeral 21 a) del presente documento.

En cualquiera de los supuestos indicados, el Banco le comunicará a Usted su decisión de resolver (terminar de manera anticipada) el Contrato. Tan pronto el Banco le notifique a Usted su decisión, el Contrato terminará (resuelto). En este caso, Usted deberá pagar al Banco de manera inmediata la totalidad del Préstamo, de acuerdo con la liquidación que el Banco efectúe. La terminación del Contrato no afectará a la Hipoteca, la cual se mantendrá vigente hasta que Usted cumpla con pagar al Banco la totalidad del Préstamo y de las demás Obligaciones garantizadas por la Hipoteca.

## **19. OTROS SUPUESTOS EN LOS QUE EL BANCO PUEDE MODIFICAR O TERMINAR DE MANERA ANTICIPADA EL CONTRATO**

De acuerdo con el Código Civil, con la Ley No. 26702 y con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (Disposiciones Prudenciales), en caso que Usted se encuentre sobreendeudado; o se presuma que está vinculado o se encuentre comprendido en investigaciones por delitos relacionados a actividades de lavado de activos, tráfico ilícito de drogas y/o financiamiento del terrorismo, o haya presentado al Banco información y/o documentación falsa, incompleta, inexacta, inconsistente, con la información proporcionada anteriormente por Usted, el Banco puede:

- (i) modificar el Contrato en aspectos distintos a las tasas de interés, comisiones y/o gastos, sin necesidad de enviar aviso previo alguno; o
- (ii) dar por terminado el Contrato de manera anticipada (Resolución).

El Banco comunicará su decisión dentro de los siete (7) días posteriores a la fecha en que hace efectiva la misma.

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

## **20. QUÉ TRIBUTOS SON APLICABLES A ESTE PRÉSTAMO**

La celebración del Contrato no está sujeta a tributo alguno. Sin embargo, la escritura pública del Contrato, la inscripción de la Hipoteca, la cancelación de la Hipoteca (cuando corresponda) y la inscripción de cualquier modificación al Contrato (en su caso) están sujetas a tasas notariales y registrales que Usted deberá pagar.

Sin perjuicio de lo indicado, en caso que se aplique algún tributo (impuesto, tasa o contribución) a la celebración de este Contrato o a la ejecución de este Contrato, el importe de dicho tributo será pagado por Usted. El referido importe podrá ser agregado al monto de las Cuotas.

El Banco tendrá derecho a obtener un testimonio y una copia simple del Contrato. Los costos serán de cargo y cuenta exclusiva de Usted.

## **21. ASPECTOS ADICIONALES QUE DEBEN SER CONSIDERADOS POR USTED**

Usted debe considerar algunos aspectos adicionales que son importantes para el desarrollo del Contrato:

- (a) las formas en las que el Banco se comunicará con Usted; (b) la firma de letras, pagarés u otros títulos valores que Usted realice; (c) contratación por medios distintos al escrito y (d) la forma de solucionar las eventuales disputas entre el Banco y Usted.

- (a) Formas de Comunicación. El Banco se comunicará con Usted indistintamente a través de:

1. Medios de comunicación directa que pueden ser físicos o electrónicos tales como: **(i)** comunicaciones al domicilio del Cliente; **(ii)** correos electrónicos; **(iii)** mensajes en estados de cuenta; **(iv)** llamadas telefónicas; **(v)** notas de cargo – abono, en tanto Usted realice operaciones y el Banco le envíe o entregue esta comunicación **(vi)** vouchers de operaciones, en tanto se envíe o entregue esta comunicación a Usted, se le comuniquen en forma clara la información que el Banco le quiere hacer llegar o los cambios en su(s) Contrato(s), se observen los derechos que Usted tiene y se respete el plazo de comunicación anticipada; o, **(vii)** mensajes de texto (SMS), **(viii)** página Web del Banco; **(ix)** mensajes a través de Banca por Internet; **(x)** cajeros automáticos; **(xi)** mensajes en redes sociales; u,
2. Otros medios de comunicación que le permitan a Usted tomar conocimiento de cualquier información, como: **(i)** avisos en cualquiera de las Oficinas del Banco; y/o, **(ii)** avisos en cualquier diario, periódico o revista de circulación nacional, a elección del Banco.

Para comunicar las modificaciones referidas a **(i)** tasas de interés, penalidades, comisiones, gastos y cronograma de pagos que no sean favorables a Usted; **(ii)** término (resolución) del contrato por causal distinta al incumplimiento; **(iii)** limitación o exoneración de responsabilidad del Banco; y/o **(iv)** incorporación de servicios que no se encuentren directamente relacionados al préstamo; el Banco usará entre los medios de comunicación señalados en el párrafo anterior, aquellos de comunicación directa.

Para comunicar modificaciones distintas a las señalados en el párrafo anterior y/o informarle sobre el monto de su deuda, fechas de pago, últimos pagos, cobros efectuados, pólizas de seguros, campañas comerciales y cualquier otra información relacionada con las operaciones que Usted tenga con el Banco, así como, modificaciones que sean beneficiosas para Usted, el Banco podrá utilizar cualquiera de los medios de comunicación mencionados en este literal.

En caso de existir diferencia sobre la información de sus operaciones, prevalecerá aquella que se encuentre registrada en el Banco.

**IMPORTANTE:** Usted es responsable del adecuado uso de la información que el Banco le envíe a través de cualquiera de las formas indicadas en este literal (a).

Si Usted no se encuentre conforme recuerde que podrá acudir al Defensor del Cliente Financiero, Superintendencia de Banca, Seguros y AFP (SBS) o INDECOPI.

**(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 Usted 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) Contratación por mecanismos distintos al escrito.** El Banco podrá contratar con Usted de manera no presencial, a través de llamadas telefónicas o empleando distintos medios electrónicos como: correos electrónicos, Banca por Internet; cajeros automáticos, mensajes de texto (SMS), entre otros que el Banco pueda implementar para dicho fin.

Dentro de los quince (15) días posteriores a la contratación, Usted recibirá la documentación contractual correspondiente. Usted y el Banco, deben acordar si la entrega de la documentación se realizará en su domicilio o por el medio electrónico que establezcan.

**(d) Formas de Solucionar Eventuales Disputas o Conflictos.** En caso que surja alguna duda, disputa o controversia entre Usted(es) y el Banco sobre la validez del Contrato, la interpretación o la ejecución del Contrato, o cualquier aspecto vinculado al Contrato, Usted(es) y el Banco se someterán a la competencia de los Jueces y Salas Comerciales de la ciudad donde se celebra este Contrato. En caso de no existir en dicho lugar Jueces y Salas Comerciales, Usted(es) y el Banco se someterán a los Jueces y Tribunales Civiles de dicho lugar.

## 22. INTERVENCIÓN DEL CÓNYUGE

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

### **23. FIRMA DE PAGARÉ**

De acuerdo a la Ley N° 27287, Ley de Títulos Valores, y a la Circular SBS N° G-0090-2001, Circular sobre Título Valor emitido en forma incompleta, Usted firma un pagaré incompleto ("Pagaré") a favor del Banco. El Pagaré será completado por el Banco siguiendo estas reglas:

(a) El Pagaré indicará el número del Préstamo.

(b) La fecha de emisión del Pagaré será la misma que la fecha de suscripción del Contrato.

(c) El Banco completará el Pagaré si, por cualquier razón, 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.

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

(e) El Pagaré será emitido con la "Cláusula Sin Protesto". Sin perjuicio de ello, el Pagaré podrá ser protestado.

(f) El Banco podrá transferir el Pagaré.

**IMPORTANTE:** No firme este documento si Usted no ha recibido una copia del Pagaré o si no ha sido informado por el Banco acerca de los mecanismos legales que lo protegen.

### **24. PENALIDAD**

En caso de resolución del presente contrato, por cualquiera de los eventos de incumplimiento señalados en los Numerales 14 y/o 18; o si las declaraciones indicadas por Usted al Banco o alguno de los documentos presentados por Usted fuesen falsificados, incompletos, inexactos, inconsistentes, adulterados o alterados, Usted deberá cumplir con pagar al Banco el íntegro del saldo insoluto del Préstamo, devolver el Bono Habitacional Familiar otorgado, así como los intereses, comisiones y gastos que se hubieran devengado.

### **25. INFORMACIÓN DE LAS PARTES, DEL PRÉSTAMO, DEL INMUEBLE Y DE LA HIPOTECA**

#### **Datos del Cliente:**

Nombre(s) y Apellidos:

Estado Civil:

DNI N° .:

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

DNI N° .:

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

El Cliente no podrá variar este domicilio durante la vigencia del Contrato, salvo que la variación sea dentro del área urbana de esta misma ciudad y sea comunicada al Banco por escrito o por cualquier otro medio que indique el Banco.

Para realizar las notificaciones judiciales o extrajudiciales que puedan generarse, el Banco, a su elección, podrá considerar como domicilio del Cliente 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. Solo tratándose del departamento de Lima, el domicilio del Banco será el de su sede central, ubicada en Av. República de Panamá No. 3055, San Isidro, Lima.

Representantes: Nombre(s) 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 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 contadas a partir de \_\_\*, cuotas en las que se ha incluido capital, intereses, comisiones y gastos.

- Tasa de Interés (TEA):

La tasa de interés compensatorio efectiva anual aplicable al Préstamo es de \_\_\_\_\_ %. El Banco podrá modificar las comisiones, gastos y/o penalidad establecida en la \_\_\_\_\_ Hoja Resumen, de conformidad con lo dispuesto en el Numeral 16 del Contrato.

**Datos del Inmueble:**

- Ubicación: \_\_\_\_\_, Distrito de \_\_\_\_\_, Provincia de \_\_\_\_\_, Departamento de \_\_\_\_\_

- Inscripción Registral: \_\_\_\_\_.

**Datos de la Hipoteca:**

- Monto del Gravamen:

Hasta S/ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ y \_\_\_/100 Soles).

Hasta US \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ y \_\_\_/100 Dólares Americanos).

- Valorización del Inmueble para efectos de ejecución de la Hipoteca:

S/ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ y \_\_\_/100 Soles).

US \$ \_\_\_\_\_ (\_\_\_\_\_ y \_\_\_/100 Dólares Americanos).

\* Indicar los meses de periodo de gracia a partir del desembolso (máximo 6 meses). Si no existe periodo de gracia, consignar la fecha de desembolso.

Usted declara que el presente Contrato, así como la Hoja Resumen Informativa fueron puestos a su disposición antes de firmarlos.

El Contrato ha sido aprobado mediante Resolución SBS N° 2199-2019 , la cual puede encontrar en la página web de la SBS. Usted firma estos documentos en señal de aceptación y conformidad de toda la información contenida en el mismo y que le ha sido entregada.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_ de 20  
**Localidad**

\_\_\_\_\_  
**EL PRESTATARIO**

\_\_\_\_\_  
**EL PRESTATARIO (Cónyuge)**

\_\_\_\_\_  
**BBVA**  
**pp**