

## PRÉSTAMO HIPOTECARIO CONSTRUYO BBVA

En este documento están establecidas las condiciones del Contrato Hipotecario Construyo BBVA (“Contrato”) que el Cliente o los Clientes (en adelante Usted(es)) y el BANCO BBVA PERÚ (“Banco”), cuyos datos se consignan en el Anexo 1 de este contrato, firman. Sus datos y los datos del Banco están indicados en el Anexo 1, 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

Usted(es) y el Banco firma(n) este Contrato para que el Banco, le(s) conceda, una vez que cumpla(n) con todas las condiciones establecidas por el Banco, un préstamo por la suma descrita en el Anexo 1 (“Préstamo”).

Esa suma será usada por Usted(es) para la finalidad descrita en el Numeral Primero de la Cláusula Adicional de este Contrato.

**IMPORTANTE:** Si el Inmueble es bien futuro, aparecerá indicado en el Anexo 1. El Cliente declara conocer que la empresa constructora y/o vendedora del Inmueble será la única responsable de su entrega en el plazo y en las condiciones esperadas por el Cliente. En consecuencia, los eventuales reclamos que el Cliente tenga frente a la empresa constructora y/o vendedora del Inmueble no afectarán de modo alguno las obligaciones que el Cliente asume frente al Banco mediante este Contrato.

### 2. MONTO DE DINERO QUE SE PRESTA

El monto de dinero que se presta es el señalado en el Anexo 1 que el Banco le(s) entregará (desembolsará) en la cuenta bancaria señalada por Usted(es) en el Banco.

### 3. CUANDO SE ENTREGA EL MONTO QUE SE PRESTA (DESEMBOLSO)

El Banco desembolsará el Préstamo en la cuenta señalada por Usted(es) en el Banco, conforme a lo descrito en el Numeral Segundo de la Cláusula Adicional de este Contrato.

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

El plazo del Préstamo (“Plazo”) se encuentra descrito en el Anexo 1.

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

Usted(es) debe(n) pagar el Préstamo en las cuotas y en las fechas establecidas en el Cronograma de Pagos (“Cronograma”) y en la Hoja Resumen Informativa (“Hoja Resumen”- Anexo N° 2) que le serán entregados. El Cronograma y la Hoja Resumen son documentos que forman parte de este Contrato.

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

Usted(es) debe(n) pagar las cuotas del Préstamo (“Cuotas”) en la moneda del Préstamo. Esto quiere decir que si Usted(es) recibe(n) el Préstamo en Soles, debe(n) pagar las Cuotas en Soles; mientras que si Usted(es) recibe(n) el Préstamo en Dólares (o en otra moneda), debe(n) pagar las Cuotas en Dólares (o en la moneda en la que recibe(n) el Préstamo).

Si el dinero (fondos) que Usted(es) tiene(n) para pagar las Cuotas está en una moneda distinta a la moneda del Préstamo, el Banco podrá comprar con ese dinero (fondos) la moneda del Préstamo, aplicando el tipo de cambio que tenga vigente en el momento de la compra. Es decir, si su Cuota está en Dólares y en su(s) cuenta(s) tiene(n) 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.

Usted(es) debe(n) 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(es) efectúe(n) estos pagos, informándole(s) 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, comisiones, etc.).

**IMPORTANTE:** Si el Préstamo es otorgado a más de una persona, Usted(es) asume(n) el pago del Préstamo en forma solidaria, es decir, que cualquiera de Ustedes deberán pagar el total de la deuda y cumplir personalmente con todas y cada una de las obligaciones que en este Contrato se establecen. De esta manera, en caso de incumplimiento, el Banco podrá cobrar la totalidad de la deuda a cualquiera de Ustedes, incluyendo los intereses, intereses moratorios o cualquier otro concepto que la normativa vigente permita aplicar en caso de incumplimiento en el pago, comisiones y gastos, así como cualquier otra suma, según la Hoja Resumen.

Esta obligación solidaria estará vigente aun cuando se prorrogue y/o renueve y/o re programe y/o se produzca la novación del Préstamo y solo concluirá en el momento en que éste sea cancelado en su totalidad, incluyendo los intereses, intereses moratorios o cualquier otro concepto que la normativa vigente permita aplicar en caso de incumplimiento en el pago, comisiones y gastos, sin reserva ni limitación alguna, a satisfacción del Banco.

#### **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(es) tenga(n) en el Banco, inclusive si la cuenta es individual o con otra(s) persona(s), sea en moneda nacional o en moneda extranjera. Además, el Banco podrá hacer uso del derecho de compensación mencionado en la cláusula 16 (a) del presente contrato.

**IMPORTANTE:** Para evitar intereses, comisiones y/o gastos adicionales, señalados en la Hoja Resumen, Usted(es) debe(n) 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(N) PAGAR USTED(ES) AL BANCO POR EL PRÉSTAMO QUE RECIBE(N)**

Usted(es) debe(n) pagar al Banco el capital, los intereses compensatorios, los intereses moratorios o cualquier otro concepto que la normativa vigente permita aplicar en caso de incumplimiento en el pago, los seguros, las comisiones, los gastos y los demás conceptos descritos en la Hoja Resumen.

El capital es el monto que el Banco le(s) presta. Los intereses compensatorios son los que el Banco recibe por el monto que le(s) ha prestado. Los intereses moratorios o cualquier otro concepto que la normativa vigente permita aplicar en caso de incumplimiento en el pago, es el monto adicional que Usted(es) pagará(n) si se retrasa(n) en el pago de las Cuotas. Los seguros, las comisiones y los gastos son los montos que pagará(n) por otros servicios que con relación al Préstamo Usted(es) recibe(n).

En caso el Banco, a su solicitud, le(s) conceda un periodo de gracia, los intereses compensatorios 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(ES) NO PAGA(N) 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(es) tendrá(n) que pagar, adicionalmente a los intereses compensatorios y sin necesidad de que el Banco se lo solicite, los intereses moratorios o cualquier otro concepto que la normativa vigente permita aplicar en caso de incumplimiento en el pago. La tasa de estos intereses figuran en la Hoja Resumen.

Los intereses moratorios o cualquier otro concepto que la normativa vigente permita aplicar en caso de incumplimiento en el pago, 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(es) tendrá(n) que pagar los tributos, los gastos y las comisiones que resulten aplicables según la Hoja Resumen.

**8. USTED(ES) PUEDE(N) REALIZAR PAGOS ANTICIPADOS Y/O ADELANTO DE CUOTAS**

Usted(es) tiene(n) 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(n), se aplicará al capital del Préstamo, 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(es) decide(n) realizar un pago anticipado parcial, debe(n) elegir previamente, entre: disminuir el monto de la Cuotas o reducir el plazo del Préstamo, para lo cual se emitirá un nuevo cronograma de pagos en caso Usted(es) lo solicite(n). En caso Usted(es) no elija(n) ninguna de las dos opciones antes mencionadas, dentro de los 15 días de realizado el pago, el Banco procederá a reducir el número de Cuotas.

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

**9. QUÉ BENEFICIOS LE(S) OTORGA ESTE PRÉSTAMO**

Este Préstamo le(s) otorga a Usted(es) los siguientes beneficios ("Beneficios"):

**a) No pagar una Cuota del Préstamo.**

Las características de este beneficio son:

- ¿En qué momento y con qué periodicidad se puede solicitar? Podrá ser solicitado a partir de la Cuota N° 13 y luego cada 06 meses.

- ¿Cuántas veces, durante el plazo del Préstamo, se puede solicitar?: 08 veces durante el plazo del Préstamo.

- Este beneficio es aplicable sólo a partir de la Cuota No. 13 en adelante.

**IMPORTANTE:** Si Usted(es) usa(n) este Beneficio, el Banco efectuará un nuevo cálculo de intereses (re cálculo) sobre el saldo de deuda existente a la fecha en la cual se use este beneficio, emitiéndose un nuevo Cronograma en el que el monto de las Cuotas y el Plazo

del Préstamo se incrementarán. Este nuevo Cronograma formará parte del Contrato en reemplazo del anterior, y Usted lo podrá recoger en cualquier Oficina a partir del segundo día hábil siguiente de solicitado el beneficio. El día de vencimiento de las Cuotas seguirá siendo el establecido inicialmente. Usted(es) continuará(n) con sus pagos en el mes inmediato siguiente al que dejó de pagar.

El monto por el pago de los seguros del Préstamo correspondientes a la cuota que no se paga serán financiados, siendo agregados al saldo de deuda sobre el cual aplicará el nuevo cálculo de intereses.

#### **b) Cambiar la fecha de pago de las Cuotas del Préstamo.**

Las características de este beneficio son:

- ¿En qué momento y con qué periodicidad se puede solicitar? Podrá ser solicitado a partir de la Cuota N° 13 y luego cada 06 meses.

- ¿Cuántas veces, durante el plazo del Préstamo, se puede solicitar?: 02 veces durante el plazo del Préstamo.

- Este beneficio es aplicable sólo a partir de la Cuota No. 13 en adelante.

**IMPORTANTE:** Si Usted(es) usa(n) este Beneficio, el Banco efectuará un nuevo cálculo de intereses y emitirá un nuevo Cronograma en reemplazo del anterior. La nueva fecha de pago de Cuota estará indicada en el nuevo Cronograma, el cual podrá recoger en cualquier Oficina a partir del segundo día hábil siguiente de solicitado el beneficio. En este nuevo Cronograma el monto de las Cuotas se incrementará.

Para poder usar cualquiera de los Beneficios, Usted(es) debe(n) (i) encontrarse al día en los pagos; y, (ii) solicitar el beneficio correspondiente por escrito con una anticipación no menor a 3 días calendario de la fecha de vencimiento de la Cuota que desea(n) dejar de pagar o de la Cuota cuyo vencimiento desea(n) modificar. Usted(es) no podrá(n) solicitar ambos Beneficios a la vez.

Tampoco podrá(n) solicitar un beneficio a continuación del otro, salvo que se haya pagado una cuota entre ambas solicitudes.

El Banco dará por válido el uso de cualquiera de los Beneficios por parte de Usted(es), incluso si éste fue solicitado de forma individual.

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

Usted(es) constituye(n) a favor del Banco primera y preferente hipoteca sobre el Inmueble descrito en el Anexo 1 ("Hipoteca") y hasta por el monto señalado en ese Numeral, con la finalidad de garantizar (i) el pago del Préstamo (incluyendo capital, intereses compensatorios, intereses moratorios o cualquier otro concepto que la normativa vigente permita aplicar en caso de incumplimiento en el pago), seguros, comisiones, gastos, impuestos, costos y costas, y demás conceptos aplicables; y, (ii) el pago de cualquier otra obligación directa e indirecta que Usted(es) mantiene(n) o pudiera(n) mantener frente al Banco, incluidas las obligaciones individuales o que Usted(es) en forma conjunta hayan tomado con el Banco, sin reserva ni limitación alguna, derivadas de líneas de crédito, descuento de letras, factoring, leasing, lease back, créditos comerciales, pagarés descontados y no descontados, financiamiento de importaciones y exportaciones, adelanto de cuenta especial ME/MN, adelanto de cuenta corriente ME/MN, sobregiros, cartas fianzas, fianzas en documento aparte, avales, avales a terceros, adelanto sobre cobranzas, adelantos sobre facturas, contilocal, Préstamo promotor, Préstamo CTS, programas del sector público como: Reestructuración Financiera Agraria (RFA), Fondo de Reestructuración Empresarial (FOPE), Programa Multisectorial de Inversión

(PROBID), swaps, forwards, opciones y cualquier instrumento financiero derivado, compra de cheques, financiamiento de advance account, letras avaladas (comercio exterior), confirming, apertura de créditos documentarios de importación y exportación, tarjetas de crédito, créditos personales y de consumo, créditos MiVivienda, refinanciamientos, créditos hipotecarios, stand by letter of credit, sobregiros, límite de créditos en cuenta corriente, avance en cuenta, comfort letter, forfaiting, créditos sindicados, así como refinanciamientos o reestructuraciones de obligaciones asumidas por Usted(es), incluso aquellas obligaciones en las que Usted(es) tuviera(n) la condición de deudor, aceptante, endosante, descontante, avalista o fiador, incluidas las obligaciones individuales o que Usted(es) en forma conjunta haya(n) tomado con el Banco, aún cuando se trate de obligaciones cedidas o endosadas a favor del Banco por terceros o adquiridas por el Banco a terceros bajo cualquier título.

**IMPORTANTE:** La Hipoteca también garantiza todas las obligaciones que, a título personal e individualmente, Usted(es) mantenga(n) o pueda(n) mantener frente al Banco, así como también, todas y cada una de las personas que firman junto con Usted(es) el Contrato (por ejemplo, su cónyuge).

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, Ley General del Sistema Financiero y del Sistema de Seguros y Orgánica de la Superintendencia de Banca y Seguros y AFP.

Usted(es) declara(n) 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(es) responderá(n) 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(es) cumpla(n) 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.

En caso, que el Inmueble sea bien futuro, la Hipoteca que Usted(es) constituye(n) 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(es) acuerda(n) que si la Hipoteca no se inscribe en Registros Públicos, sea cual fuere la causa que motive dicho incumplimiento, Usted(es) perderá(n) 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(es) adeude(n).

El Banco y Usted(es) acuerdan que no será necesaria la suscripción de documento adicional alguno con el objeto de inscribir la garantía hipotecaria en Registros Públicos. Sin perjuicio de ello, en caso el Banco lo considere necesario, Usted(es) deberá(n) suscribir los documentos públicos o privados que se requieran para la inscripción de la garantía.

**11. TÍTULO DE CRÉDITO HIPOTECARIO NEGOCIABLE-TCHN**

Usted(es) autoriza(n) en forma expresa e irrevocable al Banco para que, de acuerdo a lo establecido en este contrato y sobre la base de la Hipoteca, emita un Título de Crédito Hipotecario Negociable ("TCHN"), antes o después de la inscripción de la Hipoteca, a la orden del Banco o de la persona que éste designe; en cuyo caso la Hipoteca tendrá carácter de exclusiva, conforme a ley. La presente autorización se otorga de conformidad con la Ley de Títulos Valores No.27287, sus modificatorias y el Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable Resolución SBS N° 685-2007, o norma que la sustituya. Asimismo, en caso de emitirse el TCHN incompleto, Usted(es) autoriza(n) al Banco a completarlo, con la información y condiciones referidas en el presente contrato para la integración del pagaré (de haberse incorporado la cláusula adicional de pagaré incompleto).

**12. EJECUCIÓN DE LA HIPOTECA Y VALOR DEL INMUEBLE**

En caso que Usted(es) no cumpla(n) 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 Anexo 1. El referido valor no requiere ser actualizado.

El Banco podrá disponer que se hagan tasaciones periódicas del Inmueble durante la vigencia del Contrato. El costo de esa(s) tasación(es) será asumido por Usted(es), quedando el Banco autorizado para cargar en la Cuenta de Pagos o en cualquier otra Cuenta que Usted(es) tenga(n) o pudiera(n) mantener en el Banco, sea en moneda nacional o moneda extranjera. Para la realización de dichas tasaciones, Usted(es) brindará(n) 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.

**13. QUÉ SEGUROS DEBE CONTRATAR CON ESTE PRÉSTAMO**

Usted(es) está(n) obligado(s) a contratar dos seguros ("Seguros"), que deben estar vigentes durante todo el Plazo del Préstamo: (i) Seguro Contra Todo Riesgo y (ii) 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(es) deberá(n) 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(es) podrá(n) 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.

En caso, que el Inmueble sea bien futuro, la contratación de este seguro se efectuará a partir de la fecha de la entrega del Inmueble acordada en el contrato de compraventa que Usted(es) celebró con el vendedor del mismo.

Si a la fecha de término del Préstamo Usted(es) mantiene(n) otras obligaciones con el Banco -cualquiera sea su origen o naturaleza-garantizadas con el Inmueble, Usted(es) es (son) responsable(s) 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/o permanente por enfermedad o accidente.

Usted(es) debe(n) 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(es) deberá(n) endosar y entregar la póliza del SD al Banco.

En caso de fallecimiento o invalidez total y/o permanente por enfermedad o accidente de Usted(es) 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(es) puede(n) 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(s) 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) es(son) el(los) responsable(s) de renovar el seguro las veces que sea necesario.
- iv. Si los Seguros fuesen variados, modificados o suprimidos, Usted(es) debe(n) comunicar este hecho al Banco tan pronto como tenga(n) conocimiento del mismo. Si la Compañía de Seguros le(s) solicita a Usted(es) cumplir nuevos requerimientos, Usted(es) debe(n) cumplirlos; en caso de no hacerlo, será de su exclusiva responsabilidad no contar con el seguro correspondiente.

El Banco dará por válida la contratación de el(los) seguro(s) por parte de Usted(es), incluso si ésta fue(ra) realizada de forma individual.

Si Usted(es) emplea(n) los Beneficios establecidos en el Numeral 9, el plazo de vigencia de los Seguros se extenderá según corresponda. De ser necesario, Usted(es) suscribirá(n) nuevas pólizas de seguros bajo las mismas condiciones y coberturas.

**IMPORTANTE:** Usted(es) ha(n) suscrito una Declaración de Salud, bajo juramento de ser veraz, completa y exacta, en la que señala(n) que cumple(n) 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(s) declaración(es) efectuada por Usted(es) adoleciera(n) de vicios o inexactitudes que le(s) sean imputables, se perderá el derecho al pago de la indemnización a cargo de la Compañía de Seguros.

En tal supuesto, su(s) heredero(s) tendrá(n) 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(es) declara(n) 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(es) debe(n) 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 su derecho a reclamarle(s) el pago del Préstamo a Usted(es) o a su(s) heredero(s) 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.

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

Si Usted(es) no contrata(n), cede(n) (endosa(n)) o mantiene(n) 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(es) deberá(n) 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(es) mantenga(n) o pueda(n) mantener, inclusive si la Cuenta es individual o con otra(s) persona(s), en el Banco, el monto correspondiente a tales pagos más los intereses aplicables. A solicitud de Usted(es), 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(es) no cumpla(n) 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.

#### **15. OBLIGACIONES ADICIONALES QUE USTED(ES) ASUME(N) EN ESTE CONTRATO**

Además de la obligación (i) de pagar las Cuotas y (ii) de contratar y mantener vigentes los Seguros, Usted(es) tiene(n) las siguientes obligaciones:

(a) Mantener el uso y la posesión directa (ocupación) del Inmueble. Si Usted(es) desea(n) que un tercero (otra persona) ocupe el Inmueble, deberán comunicarlo de forma previa y por escrito al Banco. Por ejemplo, si Usted(es) desea(n) alquilar el Inmueble, debe(n) informarle antes y por escrito al Banco.

(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(es) debe(n) comunicar al Banco si el Inmueble sufre algún siniestro (inundación, incendio, etc.) o si recibe una demanda con relación al Inmueble.

(e) Cuando el Banco lo requiera, Usted(es) se obliga(n) a suscribir la Escritura Pública que la presente minuta origine; suscribir los documentos públicos o privados, declaraciones, modificaciones; hacer entrega de documentos al Banco; subsanar las observaciones registrales; cancelar los gastos notariales y registrales y llevar a cabo cualquier otro acto necesario para lograr la inscripción de la Hipoteca en el Registro Público respectivo. En caso contrario, el Banco



quedará facultado para resolver este contrato de acuerdo al mecanismo planteado en el Numeral 19. Usted(es) deberá(n) lograr la colaboración del Vendedor en los aspectos antes mencionados.

En caso que el Inmueble sea bien futuro, estas obligaciones serán de aplicación desde la fecha en que se produce la entrega del bien.

#### **16. 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(es) tenga(n) con el Banco, empleando el dinero (fondos) existente en las cuentas y/o depósitos, inclusive si la Cuenta es individual o con otra(s) persona(s), que Usted(es) tenga(n) o pueda(n) tener en el Banco.

Esta facultad se extiende a cualquier otro bien (acciones, valores etc.) que Usted(es) tenga(n) o pueda(n) 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(es) autoriza(n) irrevocablemente al Banco a compensar con cualquiera de la(s) cuenta(s), inclusive si la Cuenta es individual o con otra(s) persona(s) que mantenga(n) o pudiera(n) mantener, incluso en aquellas en las cuales le(s) 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(es) tenga(n) o pueda(n) tener en el Banco todos los montos que adeude(n), así como todos los montos que a Usted(es) le(s) 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 adquiera(n) la moneda del Préstamo.

Usted(es) autoriza(n) 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 o cualquier otro concepto que la normativa vigente permita aplicar en caso de incumplimiento en el pago. Los Numerales 17 y 18 describen cómo el Banco puede usar este derecho y qué facultades tiene(n) Usted(es) 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 19 señala cómo el Banco puede usar este derecho y qué consecuencias se generan para Usted(es).

**IMPORTANTE:** Usted(es) también tiene(n) el derecho de terminar este Contrato, salvo que tuviese(n) obligaciones pendientes de pago con el Banco, en cuyo caso la terminación

(resolución) formulada por Usted(es) no surtirá efecto. En caso decida(n) hacerlo, Usted(es) podrá(n) 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(es) acepta(n) en forma anticipada que el Banco haga efectiva la cesión.

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

El Banco puede modificar las comisiones y/o los gastos, entre otros supuestos y sin que se pueda considerar esta lista como limitativa y a criterio del Banco, en cualquiera de los siguientes casos:

(a) Si Usted(es) tiene(n) una nueva situación crediticia o de riesgo que, a criterio del Banco, justifica el cobro de 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(es).

(g) Si se produce un hecho ajeno a Usted(es) 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.

(i) Se otorgue una campaña promocional y no se cumpla con las condiciones y/o requisitos.

(j) Se produce un hecho ajeno a Usted(es) y al Banco, por el cual a criterio del Banco se deben modificar las condiciones inicialmente otorgadas.

Asimismo, el Banco puede modificar otras condiciones contractuales distintas a las comisiones y/o gastos, en cualquier caso, así como incorporar nuevas comisiones, establecer cualquier otro concepto que la normativa vigente permita aplicar en caso de incumplimiento en el pago, cuando lo considere conveniente en la forma y plazos establecidos en el párrafo anterior.

En cualquiera de estos casos, el Banco le(s) enviará una comunicación, con cuarenta y cinco (45) días de anticipación a la fecha en que se aplicarán cualquier otro concepto que la normativa vigente permita aplicar en caso de incumplimiento en el pago comisiones, gastos y/u otras condiciones contractuales. Las comunicaciones de las modificaciones se efectuarán conforme a lo previsto en el Numeral 22 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(es) podrá(n) 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(es) nos comunique(n) su decisión de terminar (resolver) el Contrato, contará(n) con un plazo de cuarenta y cinco (45) días para pagar la totalidad del Préstamo. Vencido este plazo, se tendrá por terminado (resuelto) el Contrato y Usted(es) deberá(n), 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(s) será(n) comunicado con cuarenta y cinco (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, si Usted(es) no estuviera(n) de acuerdo, deberá informarlo por escrito al Banco dentro del mismo plazo. Ello no supone la terminación (resolución) anticipada del Contrato. Recuerde(n) 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(es) cumpla(n) 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(es) será(n) informado(s) a través de cualquiera de estos mecanismos establecidos en el Numeral 22 a.

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

## **18. 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) es(son) sustituido(s) por otro deudor. Es decir, cuando se produce la novación del Préstamo.

(b) Si Usted(es) 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.

**19. 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), el Contrato, en cualquiera de los siguientes casos:

- (a) Si Usted(es) no utiliza(n) la totalidad del Préstamo de acuerdo a lo indicado en la cláusula primera del presente Contrato.
- (b) La Hipoteca no llega a ser constituida.
- (c) Si Usted(es) deja(n) de pagar una o más Cuotas según el Cronograma, sea en forma alternada o consecutiva; o si Usted(es) incumple(n) con pagar cualquier otra suma adeudada al Banco en virtud del Contrato o de otros contratos celebrados con el Banco.
- (d) Si el valor del Inmueble disminuye hasta a un monto inferior al 10% del Préstamo pendiente de pago; salvo que Usted(es) otorgue(n) una garantía adicional a satisfacción del Banco o efectúe un pago anticipado a satisfacción del Banco, en el plazo que este último otorgue.
- (e) Si a la fecha de celebración del Contrato, Usted(es) padecía(n) de enfermedad diagnosticada o preexistente de su conocimiento.
- (f) Si la(s) Declaración(es) de Salud efectuada(s) por Usted(es) para contratar el Seguro de Desgravamen no es(son) cierta(s) o exacta(s), y ello determina que se haga imposible o se deje o pueda dejar sin efecto en cualquier momento el seguro de desgravamen hipotecario contratado con la aseguradora.
- (g) Si Usted(es) no contrata(n), cede(n) (endosa(n)) o mantiene(n) vigentes cualquiera de los Seguros que el Banco le(s) solicita.
- (h) Si el Inmueble es vendido, cedido o transferido por cualquier acto, contrato o acuerdo por Usted(es) 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.
- (i) Si Usted(es) es(son) declarado(s) en insolvencia, quiebra, concurso o situación similar.
- (j) Si Usted(es) arrienda(n) el Inmueble o cede(n) la posesión del mismo bajo a través de cualquier tipo de contrato o acuerdo, sin que lo haya comunicado de forma previa y por escrito al Banco.
- (k) Si Usted(es) efectúa(n) modificaciones o demoliciones, o realiza(n) ampliaciones, edificaciones y/o construcciones sin contar con la autorización previa y escrita del Banco.
- (l) Si Usted(es) incumple(n) cualquiera de sus obligaciones derivadas del Contrato.
- (m) Si Usted(es) asume(n) 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 informarlo de forma escrita y previa del Banco.
- (n) Si Usted(es) fallece(n) y siempre que el Banco tenga conocimiento formal de ello.

En cualquiera de los supuestos indicados, el Banco le(s) comunicará a Usted(es) su decisión de resolver (terminar de manera anticipada) el Contrato. Tan pronto el Banco le(s) notifique a Usted(es) su decisión, el Contrato terminará (resuelto).

En este caso, Usted(es) deberá(n) 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(es) cumpla(n) con pagar al Banco la totalidad del Préstamo y de las demás Obligaciones garantizadas por la Hipoteca.

## **20 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(es) se encuentre(n) sobreendeudado(s); o se presuma que está(n) vinculado(s) o se encuentre(n) comprendido(s) en investigaciones por delitos relacionados a actividades de lavado de activos, tráfico ilícito de drogas y/o financiamiento del terrorismo, o haya(n) presentado al Banco información y/o documentación falsa, incompleta, inexacta, inconsistente, con la información proporcionada anteriormente por Usted(es), 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(es).

## **21 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(es) deberá(n) 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(es). 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(es).

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

Usted(es) debe(n) considerar algunos aspectos adicionales que son importantes para el desarrollo del Contrato: (a) las formas en las que el Banco se comunicará con Usted(es); (b) la firma de letras, pagarés u otros títulos valores que Usted(es) realice(n); (c) contratación por medios distintos al escrito; y, (d) la forma de solucionar las eventuales disputas entre el Banco y Usted(es).

**(a) Formas de Comunicación.** El Banco se comunicará con Usted(es) 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(es) realice(n) operaciones y el Banco le envíe o entregue esta comunicación; (vi) vouchers de operaciones, en tanto se envíe o entregue esta comunicación a Usted(es), se le(s) comunique en forma clara la información que el Banco le(s) quiere hacer llegar o los cambios en su(s) Contrato(s), se observen

los derechos que Usted(es) tiene(n) 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(s) permita(n) a Usted(es) 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.

Las comunicaciones realizadas a través de los medios antes mencionados serán suficientes para Usted(es).

Para comunicar las modificaciones referidas a (i) cualquier otro concepto que la normativa vigente permita aplicar en caso de incumplimiento en el pago, comisiones, gastos y cronograma de pagos que no sean favorables a Usted(es); (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(s) 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(es) tenga(n) con el Banco, así como, modificaciones que sean beneficiosas para Usted(es), 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) es(son) responsable(s) del adecuado uso de la información que el Banco le(s) envíe a través de cualquiera de las formas indicadas en este literal

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

**(b) Emisión de Títulos Valores.** Si Usted(es) firma(n) 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(es) suscriba(n) a favor del Banco no modificarán ni sustituirán al Préstamo o al Contrato. Si las letras, pagarés o títulos valores suscritos por Usted(es) a favor del Banco se extraviaran o se dañaran de cualquier forma, el Banco seguirá teniendo los mismos derechos frente a Usted(es) para cobrar el Préstamo.

**(c) Contratación por mecanismos distintos al escrito.** El Banco podrá contratar con Usted(es) 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(es) recibirá(n) la documentación contractual correspondiente. Usted(es) 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.

### **23. 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.

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° 02449-2023. Usted puede encontrar el Contrato y su Hoja Resumen Informativa, en la página web del Banco: Menú, Préstamos, Créditos Hipotecarios (elijá el tipo de préstamo) y diríjase a la sección Documentos y Enlaces de Interés. Usted firma estos documentos en señal de aceptación y conformidad de toda la información contenida en el mismo y que le ha sido entregada.

**ANEXO 1**

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

**1. Datos del Cliente**

Nombre(s) y Apellidos:

Estado Civil:

DNI N°:

**Cónyuge (Completar en caso de sociedad conyugal)**

Nombre(s) y Apellidos:

Estado Civil:

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.

**2. Datos del Banco:**

RUC N°:

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) y Apellidos:

DNI N°:

Datos del Poder N°

Nombre(s) y Apellidos:

DNI N°:

Datos del Poder N°:

**3. Datos del Préstamo:**

- Importe del Préstamo (\*) : S/(                    y /100 Soles) / US\$(                    y /100 Dólares de los Estados Unidos de América).

- 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 \_\_\_\*, en las que se ha incluido capital, intereses, comisiones y gastos.
- 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.

- Tasa de Interés (TEA):

La tasa de interés compensatorio efectiva anual aplicable al Préstamo es de: \_\_\_\_ %.

El Banco podrá modificar las comisiones, gastos o cualquier otro concepto que la normativa vigente permita aplicar en caso de incumplimiento en el pago, establecidos en la Hoja Resumen, de conformidad con lo dispuesto en el Numeral 17 del Contrato.

#### 4. Datos del Inmueble:

- Tipo de Inmueble

- Bien Terminado  
 Bien Futuro

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

- Inscripción Registral:

#### 5. Datos de la Hipoteca:

- Monto del Gravamen:

Hasta S/ ( \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ /100 Soles). Hasta US\$ ( \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ /100 Dólares de los Estados Unidos de América).

- Tasación del Inmueble para efectos de ejecución de la Hipoteca: S/ ( \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ /100 Soles). US\$ ( \_\_\_\_\_ y \_\_\_\_\_ /100 Dólares de los Estados Unidos de América).

(\*) Si el Cliente solicita el financiamiento de los gastos Notariales, Registrales y de Tasación, éstos estarán comprendidos en el Importe del Préstamo y se abonarán en la cuenta de la notaría respectiva.

Suscrito el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20\_\_ en la localidad de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**CLIENTE**

\_\_\_\_\_  
**CÓNYUGE**

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

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

**ANEXO 1**

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

**1. Datos de los Clientes (\*)**

**Cliente 1**

Nombre(s) y Apellidos:

Estado Civil:

DNI N°:

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

**Cliente 2**

Nombre(s) y Apellidos:

Estado Civil:

DNI N°:

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

(\*) El Cliente 1 y Cliente 2 será(n) denominado(s) para efectos de este Contrato indistintamente, de manera individual o conjunta, como "Usted(es)".

Ninguno de los Clientes 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 de los Clientes el que consta en el párrafo precedente o el lugar donde se encuentre ubicado el Inmueble.

**2. Datos del Banco:**

RUC N°:

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) y Apellidos:

DNI N°:

Datos del Poder N°:

Nombre(s) y Apellidos:

DNI N°:

Datos del Poder N°:

**3. Datos del Préstamo:**

- Importe del Préstamo (\*) : S/(                    y                    /100 Soles) / US\$(                    y                    /100 Dólares de los Estados Unidos de América).

- 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 \_\_\_\_\*, en las que se ha incluido capital, intereses, comisiones y gastos.
- 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.

- Tasa de Interés (TEA):

La tasa de interés compensatorio efectiva anual aplicable al Préstamo es de: \_\_\_\_ %.

El Banco podrá modificar las comisiones, gastos o cualquier otro concepto que la normativa vigente permita aplicar en caso de incumplimiento en el pago, establecidos en la Hoja Resumen, de conformidad con lo dispuesto en el Numeral 17 del Contrato.

**4. Datos del Inmueble:**

- Tipo de Inmueble

- Bien Terminado  
 Bien Futuro

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

- Inscripción Registral:

**5. Datos de la Hipoteca:**

- Monto del Gravamen:

Hasta S/ (                    y                    /100 Soles). Hasta US\$ (                    y                    /100 Dólares de los Estados Unidos de América).

- Tasación del Inmueble para efectos de ejecución de la Hipoteca: S/ (                    y                    /100 Soles). US\$ (                    y                    /100 Dólares de los Estados Unidos de América).

(\*) Si el Cliente solicita el financiamiento de los gastos Notariales, Registrales y de Tasación, éstos estarán comprendidos en el Importe del Préstamo y se abonarán en la cuenta de la notaría respectiva.

Suscrito el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20\_\_ en la localidad de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**CLIENTE**

\_\_\_\_\_  
**CLIENTE**

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

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

**CLÁUSULA ADICIONAL**

En ésta Cláusula adicional están establecidas las condiciones específicas aplicables al Contrato Hipotecario Construyo BBVA ("Contrato") en la modalidad de **Adquisición de Terreno y Construcción**, otorgadas en los siguientes términos:

**PRIMERO: FINALIDAD**

La suma que el Banco le(s) presta, será usada, para financiar la construcción o ampliación ("Proyecto") a realizar en la casa/departamento/terreno ("Inmueble") descrito en el Anexo 1 que será usado como vivienda, así como, la construcción a realizarse sobre el mismo ("Proyecto").

Usted(es) debe(n) pagar al Banco el Préstamo en los montos y en los plazos descritos en este Contrato además de hipotecar el Inmueble a favor del Banco.

**SEGUNDO: DESEMBOLSO DEL PRÉSTAMO**

El Banco le(s) entregará el monto del Préstamo mediante desembolsos parciales en la Cuenta señalada por Usted(es) en el Banco conforme a lo indicado en éste Numeral.

Usted(es) deberá(n) solicitar al Banco los desembolsos del Préstamo mediante cartas solicitud, las que deberán ser presentadas dentro del plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la suscripción del Contrato, vencido el cual el Banco no efectuará desembolso alguno. Facultativamente, el Banco podrá aceptar solicitudes de desembolso después del plazo señalado, pero en ningún caso después del plazo total de doce (12) meses. Sin perjuicio a ello, los desembolsos se encuentran sujetos a que se cumplan, a satisfacción del Banco, las condiciones que a continuación se detallan:

El Primer desembolso será por la suma de \_\_\_\_\_, y estará destinado a cancelar el precio de compra venta del Inmueble descrito en el Anexo 1 y se realizará en el momento en el que Usted(es) firme(n) 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.

El desembolso generará el correspondiente Cronograma de Pagos.

El Segundo desembolso será por la suma de \_\_\_\_\_ debiendo Usted, de manera previa, acreditar mediante documento, la presentación del Expediente Técnico completo a la Municipalidad correspondiente de acuerdo a sus requerimientos, la contratación de la póliza de Seguro Contra Todo Riesgo de Construcción (CAR), referida en el Numeral Cuarto de ésta Cláusula adicional, debidamente endosada al Banco de acuerdo a las condiciones y requerimientos establecidos por éste.

Este desembolso generará un nuevo Cronograma de Pagos por el monto resultante de la suma del saldo pendiente de pago del Primer desembolso más el importe de este nuevo desembolso en el cual el importe de la cuota se incrementará, manteniéndose el plazo pactado para el pago del Préstamo.

El Tercer desembolso será por la suma de \_\_\_\_\_ generándose un nuevo Cronograma de Pagos por el monto resultante de la suma del saldo pendiente de pago del segundo desembolso más el importe de este nuevo desembolso.

El Cuarto desembolso será por la suma de \_\_\_\_\_ generándose un nuevo Cronograma de Pagos por el monto resultante de la suma del saldo pendiente de pago del tercer desembolso más el importe de este nuevo desembolso y previa presentación de la Conformidad de Obra expedida por la Municipalidad correspondiente y/o una tasación en donde se verifique que los importes desembolsados hasta ese momento (hasta el tercer desembolso) se han empleado en la ejecución del Proyecto.

El Segundo, Tercer y Cuarto desembolso se efectuarán según avance de obra de acuerdo al Cronograma de Avance de Obra y previa tasación le informe efectuado por el Supervisor Técnico con la respectiva conformidad del Banco, generándose en cada desembolso un nuevo cronograma de pagos en los cuales el importe de las cuotas se incrementarán, manteniéndose el plazo pactado para el pago del Préstamo, el cual se señala en el Numeral 23. Los cronogramas de pago generados serán entregados a Usted y formarán parte integrante del presente contrato.

Usted acepta que el Banco podrá suspender los desembolsos del Préstamo Hipotecario si Usted: (i) no cumple con alguna de las Condiciones Precedentes, y/o cualquier obligación establecida en el presente contrato y/o con las condiciones establecidas por el Banco para la aprobación del Préstamo, o (ii) si a criterio del Banco la situación crediticia de Usted varía desfavorablemente, o (iii) si Usted destina el crédito otorgado a un fin distinto al señalado en el Numeral precedente, o (iv) si Usted incurre en cualquiera de los supuestos establecidos en los Numerales 18 y 19.

En cualquiera de los supuestos señalados en el Numeral 19 y 20, el Banco podrá dar por vencidos todos los plazos estipulados en el presente Contrato y proceder a la resolución del contrato conforme a los citados Numerales.

### **TERCERO: OBLIGACIONES ADICIONALES QUE USTED(ES) ASUME(N)**

Adicionalmente, a las obligaciones que Usted(es) asume(n) en el Contrato y/o se encuentran indicadas en el Numeral 15, Usted(es) tiene(n) las siguientes obligaciones:

- (a) Efectuar las inversiones adicionales que se pudiesen requerir en caso se presentase un mayor costo respecto al Presupuesto de Obra original del Proyecto, derivado de cualquier desfase en el avance de la Obra y/o del aumento de los precios de los materiales y/o mano de Obra; reconociendo que el Banco podrá o no cubrir el mayor costo, incrementando su participación en el financiamiento del Proyecto, respecto del monto original, y comprometiéndose en todo caso a constituir a favor del Banco las garantías que éste le pudiese señalar.
- (b) Destinar los fondos del Préstamo al fin establecido en el Numeral 1 del Contrato.
- (c) Permitir que el Supervisor Técnico, personal técnico del Banco o los terceros que éste designe, puedan inspeccionar el Inmueble y efectuar las tasaciones y controles de avance de Obra y control del desarrollo de la construcción de la Obra; consintiendo por lo tanto que tengan libre acceso al mismo.
- (d) Permitir al Banco efectuar tasaciones o actualizar el valor de la tasación del Inmueble con la periodicidad o en la oportunidad que el Banco lo considere conveniente, quedando el Banco facultado a cargar en cualquiera de las cuentas de Usted los gastos que dichas tasaciones originen, incluyendo impuestos, sin necesidad de aviso previo o confirmación posterior.
- (e) Presentar al Banco copia de la Licencia de Construcción definitiva una vez ésta sea expedida por la Municipalidad correspondiente, en caso corresponda.
- (f) Entregar al Banco, en un plazo de seis meses luego de la terminación de la construcción del Proyecto, la Declaratoria de Fábrica de la construcción financiada debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda y los documentos registrales que acrediten dichas inscripciones.
- (g) Asumir todos los gastos, inclusive los notariales y registrales, a que haya lugar para llevar adelante y formalizar la hipoteca sobre el Inmueble a favor del Banco, así como respecto a la inscripción de la Declaratoria de Fábrica.
- (h) Llevar a cabo la inscripción de las correcciones y/o aclaraciones que el Banco pudiese solicitar con relación a posibles errores en las inscripciones de los documentos registrales, asumiendo los gastos que ello suponga, en caso corresponda.
- (i) Asumir los gastos por concepto de Honorarios del Supervisor Técnico, así como los gastos derivados de la evaluación del Presupuesto de Obra, de las supervisiones y tasaciones (según la Hoja Resumen). Sin perjuicio a ello faculta al Banco a cargar en la Cuenta de Pagos o en cualquier otra Cuenta que Usted tenga o pudiera mantener en el Banco, sea en moneda nacional o moneda extranjera, los gastos que dichas tasaciones y evaluación originen, incluyendo impuestos, sin necesidad de aviso previo o confirmación posterior.

- (j) Asumir la responsabilidad de la calidad de materiales y de que la edificación del Proyecto se efectúe conforme a los Planos aprobados por la Municipalidad.
- (k) Cumplir fielmente con los plazos, costos, importes y gastos de inversión establecidos en el Presupuesto de Obra, en el Cronograma de Avance de Obra y en el presente Contrato.

**CUARTO: SEGUROS**

Para esta modalidad, adicionalmente a los Seguros a los que está(n) obligado(s) a contratar, de acuerdo a lo indicado en el Numeral 13 del Contrato, también deberán contratar, por el Periodo de Construcción, el Seguro Contra Todo Riesgo de Construcción ("CAR"), con las características siguientes:

Usted(es) se obliga(n) a entregar a favor del Banco, la(s) póliza(s) y/o endoso(s) que garanticen el Inmueble contra "Todo Riesgo", de acuerdo a la naturaleza de éste y según el texto aprobado por el Banco, hasta por la suma de \_\_\_\_\_ dentro de los quince (15) días calendario contados desde la fecha de suscripción de este documento. Dicha(s) póliza(s) o endoso(s) deberá(n) estar acompañada(s) de la respectiva Cláusula de Indemnización a favor del Banco, según el texto aprobado por éste último. Queda establecido que el Banco no asume responsabilidad alguna por deficiencias de coberturas, desfase de valores, cancelación de cobertura o insolvencia del asegurador, siendo de responsabilidad de Usted(es) que en caso la Póliza sea cancelada, el reemplazarla bajo los términos y condiciones exigidos por el Banco.

Con el propósito de evitar el infraseguro o seguro insuficiente, Usted(es) se compromete(n) a mantener los Valores Declarados en la(s) póliza(s) sobre la base de Valores reales durante todo el período de vigencia de esta garantía o en su defecto, Usted(es) presentará(n) alguna modalidad de seguro que resguarde tanto al Inmueble como al Banco de cualquier disminución por cualquier causa o circunstancia en el valor asegurado del bien en garantía; a satisfacción del Banco.

Usted(es) y el Banco, declaran expresamente que todos y cada uno de los Numerales del Contrato conservan plena validez y eficacia legal.

Suscrito el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20\_\_ en la localidad de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**CLIENTE**

\_\_\_\_\_  
**CLIENTE/CÓNYUGE**

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

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

**CLÁUSULA ADICIONAL**

En ésta Cláusula adicional están establecidas las condiciones específicas aplicables al Contrato Hipotecario Construyo BBVA ("Contrato") en la modalidad de **Construcción y Ampliación**, otorgadas en los siguientes términos:

**PRIMERO: FINALIDAD**

La suma que el Banco le(s) presta, será usada, para financiar la construcción o ampliación ("Proyecto") a realizar en la casa/departamento/terreno ("Inmueble") descrito en el Anexo 1 que será usado como vivienda.

Usted(es) debe(n) pagar al Banco el Préstamo en los montos y en los plazos descritos en este Contrato además de hipotecar el Inmueble a favor del Banco.

**SEGUNDO: DESEMBOLSO DEL PRÉSTAMO**

El Banco le(s) entregará el monto del Préstamo mediante desembolsos parciales en la Cuenta señalada por Usted(es) en el Banco conforme a lo indicado en éste Numeral.

Usted(es) deberá(n) solicitar al Banco los desembolsos del Préstamo mediante cartas solicitud, las que deberán ser presentadas dentro del plazo máximo de seis (6) meses contados a partir de la suscripción del Contrato, vencido el cual el Banco no efectuará desembolso alguno. Facultativamente, el Banco podrá aceptar solicitudes de desembolso después del plazo señalado, pero en ningún caso después del plazo total de doce (12) meses. Sin perjuicio a ello, los desembolsos se encuentran sujetos a que se cumplan, a satisfacción del Banco, las condiciones que a continuación se detallan:

El Primer desembolso será por la suma de \_\_\_\_\_, debiendo Usted(es), de manera previa, acreditar mediante documento, la presentación del Expediente Técnico completo a la Municipalidad correspondiente de acuerdo a sus requerimientos, la contratación de la póliza de Seguro Contra Todo Riesgo de Construcción (CAR), referida en el Numeral Cuarto de ésta Cláusula adicional, debidamente endosada al Banco de acuerdo a las condiciones y requerimientos establecidos por éste y se realizará en el momento en el que Usted(es) firme(n) 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.

El desembolso generará un Cronograma de Pagos.

El Segundo desembolso será por la suma de \_\_\_\_\_ generándose un nuevo Cronograma de Pagos por el monto resultante de la suma del saldo pendiente de pago del primer desembolso más el importe de este nuevo desembolso.

El Tercer desembolso será por la suma de \_\_\_\_\_ generándose un nuevo Cronograma de Pagos por el monto resultante de la suma del saldo pendiente de pago del segundo desembolso más el importe de este nuevo desembolso.

El Cuarto desembolso será por la suma de \_\_\_\_\_ generándose un nuevo Cronograma de Pagos por el monto resultante de la suma del saldo pendiente de pago del tercer desembolso más el importe de este nuevo desembolso y previa presentación de la Conformidad de Obra expedida por la Municipalidad correspondiente y/o una tasación en donde se verifique que los importes desembolsados hasta ese momento (hasta el tercer desembolso) se han empleado en la ejecución del Proyecto.

El Segundo, Tercer y Cuarto desembolso se efectuarán según avance de obra de acuerdo al

Cronograma de Avance de Obra y previa tasación e informe efectuado por el Supervisor Técnico con la respectiva conformidad del Banco, generándose en cada desembolso un nuevo

cronograma de pagos en los cuales el importe de las cuotas se incrementarán, manteniéndose el plazo pactado para el pago del Préstamo, el cual se señala en el Anexo 1. Los cronogramas de pago generados serán entregados a Usted(es) y formarán parte integrante del presente contrato.

Usted(es) acepta(n) que el Banco podrá suspender los desembolsos del Préstamo Hipotecario si Usted(es): (i) no cumple(n) con alguna de las Condiciones Precedentes, y/o cualquier obligación establecida en el presente contrato y/o con las condiciones establecidas por el Banco para la aprobación del Préstamo, o (ii) si a criterio del Banco la situación crediticia de Usted(es) varía desfavorablemente, o (iii) si Usted(es) destina(n) el crédito otorgado a un fin distinto al señalado en la cláusula precedente, o (iv) si Usted(es) incurre(n) en cualquiera los supuestos establecidos en los Numerales 18 y 19 del Contrato.

En cualquiera de los supuestos señalados en el Numeral 19 y 20 del Contrato, el Banco podrá dar por vencidos todos los plazos estipulados del Contrato y proceder a la resolución del mismo conforme a los citados Numerales.

### **TERCERO: OBLIGACIONES ADICIONALES QUE USTED(ES) ASUME(N)**

Adicionalmente a las obligaciones que Usted(es) asume(n) en el Contrato y/o se encuentran indicadas en el Numeral 15, Usted(es) tiene(n) las siguientes obligaciones:

- (a) Efectuar las inversiones adicionales que se pudiesen requerir en caso se presentase un mayor costo respecto al Presupuesto de Obra original del Proyecto, derivado de cualquier desfase en el avance de la Obra y/o del aumento de los precios de los materiales y/o mano de Obra; reconociendo que el Banco podrá o no cubrir el mayor costo, incrementando su participación en el financiamiento del Proyecto, respecto del monto original, y comprometiéndose en todo caso a constituir a favor del Banco las garantías que éste le pudiese señalar.
- (b) Destinar los fondos del Préstamo al fin establecido en el Numeral 1 del Contrato.
- (c) Permitir que el Supervisor Técnico, personal técnico del Banco o los terceros que éste designe, puedan inspeccionar el Inmueble y efectuar las tasaciones y controles de avance de Obra y control del desarrollo de la construcción de la Obra; consintiendo por lo tanto que tengan libre acceso al mismo.
- (d) Permitir al Banco efectuar tasaciones o actualizar el valor de la tasación del Inmueble con la periodicidad o en la oportunidad que el Banco lo considere conveniente, quedando el Banco facultado a cargar en cualquiera de las cuentas de Usted los gastos que dichas tasaciones originen, incluyendo impuestos, sin necesidad de aviso previo o confirmación posterior.
- (e) Presentar al Banco copia de la Licencia de Construcción definitiva una vez ésta sea expedida por la Municipalidad correspondiente, en caso corresponda.
- (f) Entregar al Banco, en un plazo de seis meses luego de la terminación de la construcción del Proyecto, la Declaratoria de Fábrica de la construcción financiada debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda y los documentos registrales que acrediten dichas inscripciones.
- (g) Asumir todos los gastos, inclusive los notariales y registrales, a que haya lugar para llevar adelante y formalizar la hipoteca sobre el Inmueble a favor del Banco, así como respecto a la inscripción de la Declaratoria de Fábrica.
- (h) Llevar a cabo la inscripción de las correcciones y/o aclaraciones que el Banco pudiese solicitar con relación a posibles errores en las inscripciones de los documentos registrales, asumiendo los gastos que ello suponga, en caso corresponda.
- (i) Asumir los gastos por concepto de Honorarios del Supervisor Técnico, así como los gastos derivados de la evaluación del Presupuesto de Obra, de las supervisiones y tasaciones (según la Hoja Resumen). Sin perjuicio a ello faculta al Banco a cargar en la Cuenta de Pagos o en cualquier otra Cuenta que Usted tenga o pudiera mantener en el Banco, sea en moneda nacional



o moneda extranjera, los gastos que dichas tasaciones y evaluación originen, incluyendo impuestos, sin necesidad de aviso previo o confirmación posterior.

(j) Asumir la responsabilidad de la calidad de materiales y de que la edificación del Proyecto se efectúe conforme a los Planos aprobados por la Municipalidad.

(k) Cumplir fielmente con los plazos, costos, importes y gastos de inversión establecidos en el Presupuesto de Obra, en el Cronograma de Avance de Obra y en el presente Contrato.

#### **CUARTO: SEGUROS**

Para esta modalidad, adicionalmente a los Seguros a los que está(n) obligado(s) a contratar, de acuerdo a lo indicado en el Numeral 13 del Contrato, también deberán contratar, por el Periodo de Construcción, el Seguro Contra Todo Riesgo de Construcción ("CAR"), con las características siguientes:

Usted(es) se obliga(n) a entregar a favor del Banco, la(s) póliza(s) y/o endoso(s) que garanticen el Inmueble contra "Todo Riesgo", de acuerdo a la naturaleza de éste y según el texto aprobado por el Banco, hasta por la suma de \_\_\_\_\_ dentro de los quince (15) días calendario contados desde la fecha de suscripción de este documento. Dicha(s) póliza(s) o endoso(s) deberá(n) estar acompañada(s) de la respectiva Cláusula de Indemnización a favor del Banco, según el texto aprobado por éste último. Queda establecido que el Banco no asume responsabilidad alguna por deficiencias de coberturas, desfase de valores, cancelación de cobertura o insolvencia del asegurador, siendo de responsabilidad de Usted(es) que en caso la Póliza sea cancelada, el reemplazarla bajo los términos y condiciones exigidos por el Banco.

Con el propósito de evitar el infraseguro o seguro insuficiente, Usted(es) se compromete(n) a mantener los Valores Declarados en la(s) póliza(s) sobre la base de Valores reales durante todo el período de vigencia de esta garantía o en su defecto, Usted(es) presentará(n) alguna modalidad de seguro que resguarde tanto al Inmueble como al Banco de cualquier disminución por cualquier causa o circunstancia en el valor asegurado del bien en garantía; a satisfacción del Banco.

Usted(es) y el Banco, declaran expresamente que todos y cada uno de los Numerales del Contrato conservan plena validez y eficacia legal.

Suscrito el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20\_\_ en la localidad de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**CLIENTE**

\_\_\_\_\_  
**CLIENTE/CÓNYUGE**

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

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

**CLÁUSULA ADICIONAL**

En esta Cláusula adicional están establecidas las condiciones específicas aplicables al Contrato Hipotecario Construyo BBVA (“Contrato”) en la modalidad de **Remodelación, Refacción y Acondicionamiento**, otorgadas en los siguientes términos:

**PRIMERO: FINALIDAD**

La suma que el Banco le(s) presta a Usted(es), será usada para financiar la Obra de remodelación y/o refacción y acondicionamiento (“Obra”) de la casa / departamento (“Inmueble”) descrito en el Anexo 1, que será usado como vivienda.

Usted(es) debe(n) pagar al Banco el Préstamo en los montos y en los plazos descritos en este Contrato además de hipotecar el Inmueble a favor del Banco.

La aprobación del Préstamo estará sujeta a que Usted(es), a satisfacción del Banco, cumpla(n) con presentar un Presupuesto de la Obra (donde deberá indicarse la fecha de inicio y final de la Obra) y una Memoria Descriptiva de la Obra a ejecutar. Usted(s) tiene(n) conocimiento que en caso se requiera de permisos municipales o autorización de Junta de Propietarios o documento(s) similares o cualquier otra autorización, la obtención del(los) mismo(s) es entera responsabilidad de Usted(es). Asimismo, declara(n) haber gestionado estos a la fecha de suscripción del presente Contrato. El Banco podrá requerírsele(s) de ser el caso.

**IMPORTANTE:** Usted(es) declara(n) conocer que debe(n) utilizar la totalidad del Préstamo para la finalidad indicada en el presente Numeral. Culminada la Obra (de acuerdo a la fecha indicada en el Presupuesto de Obra), el Banco solicitará la realización de una tasación.

Si la tasación concluye que el importe del Préstamo no fue utilizado en su totalidad (basta que el informe de tasación indique que no se utilizó en su totalidad) en la ejecución de la Obra, el Banco podrá proceder con la terminación anticipada del Contrato y con la ejecución de la Garantía Hipotecaria mencionada en el Numeral 10 del Contrato.

**SEGUNDO: DESEMBOLSO DEL PRÉSTAMO**

El Banco le desembolsará el Préstamo en la Cuenta señalada por Usted(es) en el Banco, en el momento en el que Usted(es) firme(n) 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.

El desembolso generará un Cronograma de Pagos (“Cronograma”) que le será entregado y formará parte del Contrato.

**TERCERA: OBLIGACIONES ADICIONALES QUE USTED(ES) ASUME(N)**

Adicionalmente a las obligaciones que Usted(es) asume(n) en el Contrato y/o se encuentran indicadas en el Numeral 15, Usted(es) tiene(n) las siguientes obligaciones:

- (a) Efectuar las inversiones adicionales que se pudiesen requerir en caso se presentase un mayor costo respecto al Presupuesto de Obra original, derivado de cualquier desfase en la Obra y/o del aumento de los precios de los materiales y/o mano de Obra u otros supuestos.
- (b) Destinar los fondos del Préstamo al fin establecido en el Numeral 1 del Contrato.
- (c) Permitir que el Supervisor Técnico, personal técnico del Banco o los terceros que éste designe, puedan inspeccionar el Inmueble y efectuar los controles y tasaciones que correspondan, permitiendo el libre acceso al mismo.
- (d) Permitir al Banco efectuar tasaciones o actualizar el valor de la tasación del Inmueble con la periodicidad o en la oportunidad que el Banco lo considere conveniente, quedando el Banco facultado a cargar en cualquiera de las cuentas de Usted los gastos que dichas tasaciones originen, incluyendo impuestos, sin necesidad de aviso previo o confirmación posterior.

- (e) Presentar al Banco copia de la Licencia de Construcción definitiva una vez ésta sea expedida por la Municipalidad correspondiente, en caso corresponda.
- (f) Entregar al Banco, en un plazo máximo de seis meses luego de la terminación de la construcción de la Obra, la Declaratoria de Fábrica de la construcción financiada debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad Inmueble que corresponda y los documentos registrales que acrediten dichas inscripciones, en caso corresponda.
- (g) Asumir todos los gastos, inclusive los notariales y registrales, a que haya lugar para llevar adelante y formalizar la hipoteca sobre el Inmueble a favor del Banco, así como respecto a la inscripción de la Declaratoria de Fábrica.
- (h) Llevar a cabo la inscripción de las correcciones y/o aclaraciones que el Banco pudiese solicitar con relación a posibles errores en las inscripciones de los documentos registrales, asumiendo los gastos que ello suponga, en caso corresponda.
- (i) Asumir los gastos por concepto de Honorarios del Supervisor Técnico, así como los gastos derivados de la evaluación del Presupuesto de Obra, de las supervisiones y tasaciones (según la Hoja Resumen). Sin perjuicio a ello faculta al Banco a cargar en la Cuenta de Pagos o en cualquier otra Cuenta que Usted tenga o pudiera mantener en el Banco, sea en moneda nacional o moneda extranjera, los gastos que dichas tasaciones y evaluación originen, incluyendo impuestos, sin necesidad de aviso previo o confirmación posterior.
- (j) Asumir la responsabilidad de la calidad de materiales y de que la edificación de la Obra se efectúe conforme a los planos aprobados por la Municipalidad.
- (k) Cumplir fielmente con los plazos, costos, importes y gastos de inversión establecidos en el Presupuesto de Obra, y en el presente Contrato.

Usted(es) y el Banco, declaran expresamente que todos y cada uno de los Numerales del Contrato conservan plena validez y eficacia legal.

Suscrito el \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ del 20\_\_ en la localidad de \_\_\_\_\_.

\_\_\_\_\_  
**CLIENTE**

\_\_\_\_\_  
**CLIENTE/CÓNYUGE**

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

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