

PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL.- Conste por la presente cláusula adicional, el Contrato de Crédito Hipotecario – Programa Techo Propio y anexos (en adelante, el Contrato), que celebran:

- FINANCIERA TFC S.A., con R.U.C. N° 20337996834, domicilio en Jr. Santorin N° 175 Urb. El Vivero, Distrito de Santiago de Surco, Provincia y Departamento de Lima, representada por el/los Apoderado(s) cuyos datos aparecen al final de este Contrato, según designación y poderes inscritos en la Partida Electrónica N° 11014485 del Registro de Sociedades de la Oficina Registral de Lima (en adelante, la “FINANCIERA”); y,
- _____, con D.N.I. N° _____, con domicilio en _____, distrito de _____, provincia de _____ y departamento de _____, de estado civil _____ representado(a) por el/la señor(a) _____ identificado(a) con D.N.I. N° _____ (en adelante, “EL CLIENTE”);

Asimismo, interviene(n) para tomar conocimiento y manifestar su aceptación incondicional e irrevocable respecto de lo previsto en este Contrato, incluyendo las garantías otorgadas a favor de la FINANCIERA:

- En su condición de (___) Cónyuge / (____) Conviviente, de EL CLIENTE: _____, con D.N.I. N° _____, señalando como su domicilio el mismo que ha indicado EL CLIENTE en el párrafo precedente, representado(a) por el/la señor(a) _____ identificado(a) con D.N.I. N° _____;

Conforme a los términos y condiciones siguientes que regulan el otorgamiento de un crédito hipotecario en el marco del Programa Techo Propio (en adelante, el Crédito):

PRIMERA: DEL OBJETO.-

La FINANCIERA otorgará al CLIENTE -sujeto a la evaluación y calificación crediticia que realice de éste-, el Crédito solicitado por el CLIENTE, por el importe, plazo, moneda y demás condiciones determinadas por la FINANCIERA y que son detalladas en la Hoja Resumen que el CLIENTE declara recibir y conocer, con la finalidad exclusiva de que el importe del Crédito sea utilizado para financiar la compra de un inmueble, destinado exclusivamente a casa habitación, que en el marco del Programa Techo Propio el CLIENTE ha adquirido o adquirirá en virtud del contrato que para tal efecto suscriba con tercero (en adelante el “Contrato de Compraventa”). Las características del inmueble se describen en el Anexo I de este Contrato (en adelante, el “Inmueble”). El CLIENTE se obliga a pagar el importe del Crédito otorgado, más sus intereses, comisiones, gastos, primas y tributos aplicables, en la moneda y forma acordadas en este Contrato.

SEGUNDA: DE LAS CONDICIONES GENERALES DEL CRÉDITO.-

2.1. El Contrato se encontrará regulado por: (i) las condiciones y términos previstos en este documento y anexos, (ii) las Cláusulas Generales de Contratación para Contratos de Préstamo Hipotecario, aprobadas mediante la Resolución SBS N° 325-2001, en lo que resulte aplicable, (iii) la Ley que crea el Bono Familiar Habitacional (BFH) - Ley N° 27829, su Reglamento aprobado mediante Decreto Supremo N° 013-2007-VIVIENDA, el Reglamento Operativo para acceder al BFH en la modalidad de aplicación de Adquisición de Vivienda Nueva aprobado mediante Resolución Ministerial N° 733-2008-VIVIENDA y demás disposiciones aplicables según la finalidad de este Crédito.

2.2. Desembolso y Pago del Crédito.- El CLIENTE declara conocer y acepta que el importe del Crédito será desembolsado una vez aprobado por la FINANCIERA y previo cumplimiento en su caso de las condiciones específicas que se hubieran previsto. Salvo acuerdo escrito distinto, el CLIENTE autoriza a la FINANCIERA mediante este documento a destinar el Crédito al pago del precio del Inmueble que adquiere o adquirirá mediante abono directo al tercero vendedor elegido por EL CLIENTE.

El plazo del Crédito, su forma de pago, periodicidad y, en su caso, el importe de las cuotas se encuentran detallados en la Hoja Resumen y Cronograma de Pagos. La FINANCIERA podrá conceder al CLIENTE un periodo de gracia para el pago del Crédito, el mismo que, de ser el caso, también se detalla en la Hoja Resumen. Los intereses generados durante dicho periodo de gracia serán capitalizados.

Cualquier pago que efectúe el CLIENTE se aplicará primero a los gastos y comisiones, luego a los intereses y finalmente al capital,

excepto que la FINANCIERA fije un orden de imputación distinto. Salvo autorización distinta de la FINANCIERA, el pago del Crédito deberá realizarse a través de las cajas autorizadas de la FINANCIERA, o en su oficina principal.

2.3. Suspensión del Desembolso.- La FINANCIERA se reserva el derecho de suspender el desembolso del Crédito si, por algún motivo, varían de modo adverso las condiciones del mercado financiero y/o las condiciones políticas y/o económicas y/o legales y/o la situación financiera del CLIENTE y/o en general las circunstancias bajo las cuales fue aprobado el Crédito, bastando para formalizar dicha suspensión una comunicación escrita remitida al CLIENTE. El ejercicio de este derecho por parte de la FINANCIERA no generará a favor del CLIENTE, derecho de reclamar el pago de suma alguna por ningún concepto, ni la aplicación de penalidad en contra de la FINANCIERA.

2.4. De las tasas de interés, comisiones y gastos.- El importe del Crédito otorgado al CLIENTE devengará diariamente el interés compensatorio a la tasa que, de conformidad con la Ley Aplicable, fije libremente la FINANCIERA y que se detalla en la Hoja Resumen. Las cuotas del Crédito que no sean canceladas en las oportunidades debidas, ya sea parcial o totalmente, devengarán por todo el tiempo que demore su pago, además de los intereses compensatorios u otros cargos que resulten aplicables, el interés moratorio a la tasa fijada por la FINANCIERA y que se detalla en la Hoja Resumen. El CLIENTE incurrirá en mora en forma automática, sin necesidad de requerimiento o intimación por parte de la FINANCIERA. Las comisiones y gastos aplicables al Crédito se detallan en la Hoja Resumen, los cuales el CLIENTE se compromete a pagar de manera total, en la forma y oportunidad acordadas. También serán de cargo del CLIENTE los gastos de la formalización y/o inscripción de este Contrato, sus adendas, así como la constitución, modificación y/o cancelación de las garantías otorgadas en respaldo del Crédito, incluyendo un testimonio de los respectivos instrumentos públicos para la FINANCIERA.

2.5. Tributos.- Todos los tributos existentes, o por crearse, que graven el Crédito y/o los servicios brindados al CLIENTE según el Contrato, serán de cargo del CLIENTE y sus importes podrán ser financiados, a juicio de la FINANCIERA, considerándolos para tal efecto como parte del capital del Crédito.

2.6. Pagos Anticipados.- El CLIENTE podrá efectuar pagos anticipados, con la consiguiente liquidación de intereses al día de pago, en cuantas oportunidades lo estime conveniente y sin pago de penalidad alguna. Para tal efecto, deberá informar previamente a la FINANCIERA su voluntad de realizar el pago anticipado, mediante comunicación escrita y dentro de los primeros diez (10) días calendarios del mes, obligándose el CLIENTE a suscribir debidamente las adendas y/o cronogramas de pago que en su caso se generen. Son de cargo del CLIENTE asumir las comisiones y/o gastos que se generen por el pago anticipado -incluyendo gastos notariales y registrales-, los mismos que serán informados al CLIENTE de conformidad con la Ley Aplicable y que, en su caso, constan en la Hoja Resumen. En caso de pagos anticipados, y salvo acuerdo distinto, el Cliente podrá optar entre reducir el monto o el número de las cuotas, debiendo realizar dicha indicación en forma escrita al momento de comunicar su intención de realizar el pago anticipado; caso contrario, el pago reducirá el monto de las cuotas sin reducir el número de las mismas. Los pagos anticipados deberán ser por montos iguales o superiores a una cuota del Crédito, con excepción del pago anticipado que liquide la totalidad del Crédito. En este último caso, se aplican los intereses devengados a dicha fecha y cualquier otra obligación de cargo del CLIENTE.

TERCERA: DEL PAGARÉ INCOMPLETO.-

3.1. En respaldo del Crédito otorgado, el CLIENTE emite un pagaré incompleto (en adelante, el "Pagaré"), el mismo que autoriza a la FINANCIERA a completar de acuerdo a la Ley Aplicable y según los términos y condiciones establecidos en el presente Contrato. La FINANCIERA podrá completar el Pagaré y en consecuencia proceder a la ejecución del mismo, en caso se produzca cualquiera de los Eventos de Incumplimientos señalados en la cláusula sexta de este Contrato.

3.2. El Pagaré deberá completarse en la forma siguiente: (i) la fecha de emisión, será a decisión de la FINANCIERA, la fecha en que se efectuó el desembolso o aquella en la cual la FINANCIERA proceda a hacer uso de las facultades otorgadas por el presente documento; (ii) la fecha de vencimiento será a la vista; (iii) el importe del Pagaré será a decisión de la FINANCIERA, el equivalente al: (a) saldo insoluto del capital en la fecha de emisión del Pagaré o, (b) el importe total adeudado por el CLIENTE en virtud de este Contrato y a la fecha que la FINANCIERA proceda a hacer uso de las facultades otorgadas en este documento.

3.3. EL CLIENTE autoriza a la FINANCIERA para que, a su elección, pueda cobrar el saldo deudor mediante el Pagaré o, de ser el caso, con la Liquidación de Saldo Deudor prevista en el numeral 7° del artículo 132° de la Ley N° 26702. Si el Pagaré o, en su caso, la Liquidación de Saldo Deudor no fuera cancelado oportunamente, su importe devengará hasta su total cancelación los máximos intereses compensatorios y moratorios vigentes en la FINANCIERA para sus operaciones activas, sin necesidad de que el CLIENTE sea constituido en mora o requerido al pago, conforme a la Ley Aplicable.

3.4. El CLIENTE: (i) acepta y da por válidas todas las renovaciones y prórrogas totales o parciales que se anoten en el Pagaré, aún

cuando no estén suscritas por él; (ii) declara haber sido instruido de los mecanismos de protección que la Ley Aplicable establece; dejando expresa constancia que a la firma de este Contrato, se le ha entregado copia del Pagaré; y, (iii) renuncia expresamente a incluir en el Pagaré, una cláusula que limite su transferencia reconociendo el derecho de la FINANCIERA a negociar libremente el referido título valor. Para la transferencia del Pagaré o cualquier otro acto que realice la FINANCIERA o requiera de la intervención de ésta, el CLIENTE autoriza que la FINANCIERA podrá sustituir en el Pagaré la firma autógrafa de sus representantes por su firma impresa, digitalizada o por cualquier otro medio de seguridad gráfico, mecánico o electrónico.

3.5. Se deja expresa constancia que, la emisión y/o entrega del Pagaré o de cualquier otro título para respaldar cualquier obligación frente a la FINANCIERA, así como su renovación o prórroga: (i) no producirá novación de las obligaciones asumidas por el CLIENTE, salvo que expresamente se acuerde lo contrario; y/o, (ii) en ningún caso determina la extinción de las obligaciones primitivas, aún cuando dichos títulos se hubiesen perjudicado por causa imputable a la FINANCIERA.

CUARTA.- DE LA HIPOTECA.-

4.1. De conformidad con el artículo 1097 y siguientes del Código Civil, el CLIENTE constituye en favor de la FINANCIERA, una primera y preferencial hipoteca (en adelante, la "Hipoteca"), sobre el Inmueble y hasta por el monto de gravamen señalado en el Anexo I del presente Contrato, con el objeto de garantizar: (i) en primer orden, el pago estricto y oportuno de todas las obligaciones derivadas de este Contrato y/o del Crédito, incluyendo su capital, intereses, comisiones, gastos, primas de seguros, tributos, penalidades y demás cargos aplicables, y en el improbable caso de ejecución, las costas y costos del proceso, los gastos de cobranza judicial o extrajudicial a que hubiere lugar para el cobro de la deuda, los honorarios profesionales que la FINANCIERA convenga con los abogados a quienes encomiende su patrocinio, así como de ser el caso, las renovaciones, prórrogas y/o la novación de tales obligaciones, sin reserva ni limitación alguna, por el tiempo que las obligaciones subsistan, y aún cuando éstas excedieren del monto de la Hipoteca, conviniendo el CLIENTE y la FINANCIERA en que dicho gravamen se considera extendido en la cantidad que fuere necesaria para ello; y, luego, (ii) el reembolso del Bono Familiar Habitacional ("BFH"), más los intereses, comisiones y gastos generados de acuerdo a la Ley Aplicable y a las disposiciones de la entidad otorgante de dicho subsidio, o quien la reemplace; (en adelante, conjuntamente, las "Obligaciones Garantizadas"). El importe total de las Obligaciones Garantizadas de cargo del CLIENTE, será determinado por la FINANCIERA mediante la suma de las liquidaciones de las obligaciones garantizadas impagas hechas a una fecha determinada previa a la ejecución de la Hipoteca.

4.2. Del plazo.- El plazo de la presente Hipoteca es indefinido, en tanto subsistan obligaciones del CLIENTE frente a la FINANCIERA derivadas de este Contrato.

4.3. Extensión de la Hipoteca.- La Hipoteca se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer al Inmueble, comprendiendo el terreno, todas las construcciones o edificaciones (existentes y futuras) y posteriores instalaciones, ampliaciones y mejoras que se pudieran introducir, sus aires, vuelos, entradas, salidas, costumbres, servidumbres, en su caso, el suelo, subsuelo y sobresuelo, partes integrantes, accesorios y en general, todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda y/o se incorpore al Inmueble, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el Artículo 1101 del Código Civil, sin que al momento de la ejecución pueda ser excluido bajo concepto que fue construido o edificado con posterioridad al presente acto, entendiéndose que este gravamen es indeterminado en cuanto a su amplitud y duración. Igualmente, comprende los frutos y rentas que pudiera producir el Inmueble, los mismos que podrán ser recaudados directamente por la FINANCIERA, para aplicarlos al pago de lo que se le adeudase. Asimismo, la presente Hipoteca se extiende a las indemnizaciones a las que se refieren los Artículos 173 y 174 de la Ley N° 26702.

4.4. Valorización para efectos de ejecución.- Para el caso de la ejecución del Inmueble otorgado en garantía, el CLIENTE y la FINANCIERA convienen en señalar como su valor de realización, la suma indicada en el Anexo I; valor que es aprobado de común acuerdo, y no requerirá ser actualizado ni hacerse nueva tasación del Inmueble para los fines de su ejecución, salvo que la FINANCIERA lo estime así por conveniente o que advierta que el Inmueble ha perdido o aumentado el valor establecido previamente; en cuyo caso serán de cargo del CLIENTE los costos de las nuevas tasaciones dispuestas; asumiendo el CLIENTE la obligación de facilitar a los peritos que designe la FINANCIERA, el libre acceso al Inmueble. Las dos terceras partes de esta valorización servirán de base para el improbable caso de remate, el que se llevará a cabo en la forma establecida por las normas procesales aplicables.

4.5. Ejecución de la Garantía.- La FINANCIERA podrá proceder a la ejecución de la Hipoteca, en caso el CLIENTE incurra en uno cualquiera de los Eventos de Incumplimiento definidos en la cláusula sexta del Contrato. La solicitud de ejecución de esta u otras garantías otorgadas a su favor, no limita o afecta la facultad de la FINANCIERA de hacer uso simultáneo o no, y/o ejecutar los títulos valores emitidos por el CLIENTE a favor de la FINANCIERA. Queda establecido que en caso de ejecución de la Hipoteca, el pago de las obligaciones derivadas de este Contrato y/o del Crédito, tendrá preferencia y primer orden de prelación respecto del pago del

Bono Familiar Habitacional, y accesorios, otorgado al CLIENTE.

QUINTA: DE LOS SEGUROS.-

5.1. Del Seguro de Desgravamen.- El CLIENTE se obliga a contratar y mantener vigente, a satisfacción de la FINANCIERA, un seguro de desgravamen, cuyo beneficiario exclusivo será la FINANCIERA, quien en caso de fallecimiento o invalidez del CLIENTE y/o de las personas aseguradas, cobrará directamente la indemnización correspondiente para aplicarla, hasta donde alcance, al pago del saldo impago del crédito.

5.2. Del Seguro del Inmueble.- El CLIENTE se obliga a contratar y mantener vigente, a satisfacción de la FINANCIERA, un seguro contra todo riesgo que corra el Inmueble; otorgado por una Compañía de Seguros de calificación no inferior a "B" y por una cantidad no menor al monto de la Hipoteca, salvo que la FINANCIERA acepte un monto distinto; y, se obliga a transferir a la FINANCIERA su derecho a la indemnización que debe pagar la aseguradora en caso de siniestro, para cuyo efecto le entregará la(s) póliza(s) debidamente endosada(s) de manera que la FINANCIERA cobre el importe de la indemnización y lo aplique a la amortización de lo que se le adeudase.

5.3. En caso de incumplimiento del CLIENTE de las obligaciones descritas en los numerales 5.1 y 5.2 de esta cláusula quinta, la FINANCIERA queda facultada, por cuenta y costo del CLIENTE, a contratar, renovar y/o mantener vigente -en tanto subsistan obligaciones de pago derivadas de este CONTRATO- con la compañía y en las condiciones que libremente determine, el Seguro de Desgravamen y el Seguro del INMUEBLE antes señalados. La falta de contratación o renovación, por parte de la FINANCIERA, de e/los Seguro(s) ante(s) mencionado(s), no genera para la FINANCIERA responsabilidad alguna; pues el CLIENTE declara conocer que la responsabilidad por ello le corresponde a él. Asimismo, el CLIENTE se compromete a brindar la información y documentación necesaria en forma completa y veraz, a fin de reunir las condiciones de los Seguros, las mismas que deberá mantener a fin que la cobertura sea efectiva. Los importes no cubiertos por los Seguros, son de cargo de la masa hereditaria del CLIENTE hasta la fecha de su total pago, sin perjuicio del límite previsto en la Ley Aplicable.

5.4. Las condiciones de los Seguros, el detalle de las sumas aseguradas, riesgos cubiertos y exclusiones, procedimientos de reclamos, vigencias y, en su caso, el pago por cuenta del CLIENTE de una franquicia deducible en caso de siniestro, constan en documentos aparte, que el CLIENTE declara conocer y aceptar.

5.5. El CLIENTE conoce y autoriza que los gastos derivados de los seguros establecidos en este Contrato podrán ser financiados por la FINANCIERA a decisión exclusiva de esta última, incorporándose en tal caso al Crédito. En ese caso, el CLIENTE autoriza a la FINANCIERA a efectuar el pago directo de los gastos por seguros a la(s) respectiva(s) compañía(s) de seguros. En todos los casos, el CLIENTE está obligado a reembolsar a la FINANCIERA, de forma inmediata, cualquier gasto incurrido por concepto de estos seguros.

5.6. Si por cualquier causa o circunstancia, los seguros tomados a través de la FINANCIERA, fueren variados, modificados, o incluso suprimidos, la FINANCIERA lo comunicará al CLIENTE mediante aviso escrito tan pronto como tenga conocimiento, a fin de que el CLIENTE tome debida nota de tales cambios y/o supresiones y de todas sus implicancias y consecuencias. Además, si las variaciones consistieran en nuevos requerimientos a ser cumplidos o presentados por el CLIENTE, o nuevos riesgos excluidos u otros, el CLIENTE se obliga a satisfacerlos y/o a cumplirlos, bajo su exclusiva decisión y responsabilidad de quedar desprotegido del seguro correspondiente.

SEXTA: DE LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO.-

6.1. La FINANCIERA a su sola decisión, podrá resolver de pleno derecho el Contrato, desde la fecha que señale, mediante aviso escrito al CLIENTE y sin necesidad de declaración judicial ni plazo previo, dando por vencidas todas las cuotas pendientes de pago y exigiendo el pago inmediato del saldo impago del Crédito, más intereses, comisiones, gastos y demás cargos que resulten aplicables según liquidación practicada por la FINANCIERA, en cualquiera de los siguientes supuestos, denominados Eventos de Incumplimiento: (i) Si el CLIENTE dejase de pagar dos (2) o más cuotas del Crédito, sucesivas o no, o su importe total, en la forma y plazo establecidos en el Cronograma de Pagos, (ii) si se solicita la declaración de insolvencia del CLIENTE, el inicio del concurso de sus acreedores o similar procedimiento, sea o no preventivo, o si es declarado insolvente o en quiebra o suspende sus pagos, (iii) si el CLIENTE no cumple con cualquier obligación frente a la FINANCIERA, como deudor directo o fiador avalista, en virtud de este Contrato o en virtud de cualquier otro contrato suscrito con la FINANCIERA, (iv) si debido a causas imputables al CLIENTE, no se inscribe la Hipoteca señalada en la cláusula cuarta del Contrato, dentro de los 30 días calendarios de efectuado el desembolso del Crédito, o dentro del plazo que pueda otorgarle por escrito la FINANCIERA, (v) si el valor del Inmueble otorgado en garantía disminuyera a un monto inferior en más del 10% del valor de las obligaciones del CLIENTE por vencer, salvo que el CLIENTE mejore o amplíe la garantía a entera satisfacción de la FINANCIERA, (vi) si la FINANCIERA detecta la falsedad en la información declarada

o proporcionada por el CLIENTE para efectos del otorgamiento del Crédito, (vii) si mantener vigente el Contrato implica el incumplimiento de las políticas corporativas de la FINANCIERA y/o de alguna disposición legal, (viii) si el CLIENTE utiliza el Crédito o el Inmueble para un destino distinto al previsto en este Contrato y/o en la solicitud del Crédito, -incluyendo si emplea el Inmueble con fines distintos a los de casa habitación -, o si el CLIENTE cede total o parcialmente, bajo cualquier título, la posesión del Inmueble sin contar con la autorización previa y por escrito de la FINANCIERA; (ix) si el CLIENTE grava, afecta, transfiere o, en general, realiza actos de disposición o constituye otros gravámenes sobre todo o parte del Inmueble, con perjuicio de los derechos que corresponden a la FINANCIERA como acreedora o en contravención de las normas que regulan el otorgamiento del BFH -que incluyen la prohibición de disponer del Inmueble dentro del plazo de 7 años contados a partida de la fecha del Certificado de Conformidad de Obra por la Municipalidad correspondiente, salvo que se encuentre inscrita la Hipoteca; (x) si un tercero traba embargo sobre el Inmueble o en caso que el CLIENTE sea demandado respecto de la propiedad del Inmueble, (xi) si el CLIENTE cede la posesión del Inmueble sin contar con la autorización previa y escrita de la FINANCIERA, (xii) si el CLIENTE no cumpliera con facilitar a la FINANCIERA o a los terceros designados por la FINANCIERA, el acceso a la inspección del Inmueble, y/o con subsanar las observaciones que la FINANCIERA realice respecto del estado de conservación y condición del Inmueble dentro del plazo que otorgue la FINANCIERA.

En cualquier caso de resolución de este Contrato, la FINANCIERA queda facultada a iniciar de manera inmediata las acciones que le confieren la Ley Aplicable y este Contrato, incluyendo el proceder a la ejecución del Pagaré y/o de la Hipoteca constituida por el CLIENTE.

6.2. El CLIENTE, por su parte, pondrá término a este Contrato cuando así lo decida, mediante aviso escrito a la FINANCIERA con quince (15) días de anticipación, previo pago del importe total de las obligaciones adeudadas conforme a este Contrato, según liquidación que realice la FINANCIERA.

SEPTIMA: MODIFICACIÓN DEL CONTRATO.- El CLIENTE reconoce y acepta expresamente que la FINANCIERA podrá modificar unilateralmente y en cualquier momento, previa comunicación, los términos y condiciones del Contrato, incluyendo las tasas de interés, primas, comisiones y gastos, así como establecer nuevos servicios, comisiones y/o gastos y/o suspender o eliminar los existentes. Las modificaciones antes mencionadas serán comunicadas previamente al CLIENTE, con la anticipación y según las formalidades previstas en la Ley Aplicable, salvo las excepciones de ley. Se utilizarán como mecanismos de comunicación: avisos escritos al domicilio del CLIENTE y/o comunicados en televisión, radio y/o periódicos, o avisos vía medios electrónicos y/o divulgados en las oficinas o en la página web de la FINANCIERA y/u otros medios similares disponibles. No obstante, la modificación de información sensible tal como aquella especificada en la Hoja Resumen, tales como variación de tasas de interés, comisiones, gastos, incluyendo el estableciendo de nuevas tarifas o servicios y/o su supresión, será comunicada mediante avisos escritos al domicilio del CLIENTE. La permanencia en el uso de los servicios por parte del CLIENTE, significará su total conformidad a las referidas modificaciones, por lo que de no estar conforme con ellas, el CLIENTE deberá manifestarlo por escrito a la FINANCIERA, dentro de los 5 días calendarios de recibida la comunicación y/o tomado conocimiento de la misma, cesando en ese caso el servicio no aceptado, previo pago de lo adeudado y demás obligaciones directas o indirectas que el CLIENTE mantenga. Cualquier solicitud del CLIENTE para modificar algún término o condición del Contrato, tales como tasa de interés, plazos del Crédito, número de cuotas, está sujeta a la previa evaluación y aceptación por escrito de la FINANCIERA, sin lo cual el CLIENTE seguirá obligado en los mismos términos y condiciones pactadas.

OCTAVA: DECLARACIONES Y AUTORIZACIONES.

8.1. El CLIENTE declara expresamente: (i) que la FINANCIERA ha cumplido con proporcionarles, previamente a la suscripción del Contrato, toda la información necesaria sobre las características, términos y condiciones del Crédito -incluyendo la tasa de interés compensatorio y costo efectivo del Crédito-, la misma que les ha permitido tomar una decisión adecuadamente informada respecto del Crédito, conforme a la Ley Aplicable; (ii) que autorizan en forma expresa a la FINANCIERA a realizar de considerarlo necesario, las gestiones de cobranza tanto en sus domicilios como en sus centros de trabajo, sean éstas por vía telefónica o escrita de conformidad con la Ley Aplicable; (iii) que toda la información y documentación proporcionada para obtener el Crédito es veraz, y se obligan a mantenerla actualizada durante toda la vigencia del Contrato o mientras exista algún monto pendiente de pago a favor de la FINANCIERA, debiendo proporcionarla dentro del plazo de siete (7) días calendario de requerida. De conformidad con la Ley Aplicable, la información proporcionada por el CLIENTE para la obtención o con relación al Crédito, tiene el carácter de declaración jurada.

8.2. El CLIENTE declara que el Inmueble, cuya propiedad ha adquirido o adquirirá en virtud de Contrato de Compraventa, se encuentra, se encontrará, libre de toda carga, gravamen y, en general, de toda afectación que pudiese limitar o restringir de cualquier forma el derecho de propiedad que posee o poseerá sobre el Inmueble o los derechos que respecto de dicho bien poseerá la FINANCIERA en su calidad de primer acreedor hipotecario, quedando obligado en cualquier caso al saneamiento de ley. Asimismo,

declara que reúne las condiciones para acceder y de ser beneficiario del Bono Familiar Habitacional, así como de participar en la adquisición del Inmueble en el marco del Programa Techo Propio, según la Ley Aplicable.

8.3. EL CLIENTE autoriza en forma expresa e irrevocable: (i) que en caso de incumplimiento de cualesquiera de sus obligaciones y mientras mantenga algún monto pendiente de pago en virtud de este Contrato y, salvo las excepciones de Ley, la FINANCIERA podrá retener y/o aplicar a la amortización y/o cancelación de lo adeudado, toda suma, depósito o valor de propiedad del CLIENTE que la FINANCIERA tenga en su poder, bajo cualquier modalidad, o que esté destinada a ser entregada o abonada al CLIENTE, cualquiera que sea el fin para el cual estén destinados o la oportunidad en que se efectúe la operación, entendiéndose que cualquier instrucción distinta queda revocada; (ii) que, sujeto a las restricciones de ley, la FINANCIERA podrá entregar información del Contrato y su ejecución, a la SBS, a las centrales de riesgo y/o a otros terceros con legítimo interés así como difundir y/o comercializar la misma; (iii) que la FINANCIERA podrá verificar la información proporcionada por el CLIENTE, actualizarla e intercambiarla con otros acreedores, así como obtener información patrimonial de éste y su comportamiento crediticio en general, pudiendo cargar los costos que todo ello genere al CLIENTE, de conformidad con la Ley Aplicable.

8.4. Durante la vigencia del Contrato, el CLIENTE se obliga a: (i) proporcionar toda la información que la FINANCIERA o el tercero autorizado por ésta, le soliciten con relación al Crédito o al Inmueble; (ii) permitir a la FINANCIERA, o al tercero que ésta autorice, examinar el Inmueble; (iii) prestar toda la colaboración necesaria para hacer efectiva la inscripción de la Hipoteca en el Registro correspondiente, proporcionando para tal efecto toda la documentación que sea necesaria y/o interviniendo en los actos que así se requieran; (iv) mantener la posesión directa del Inmueble, debiendo abstenerse de cederlo -sea total o parcialmente-, a terceros y bajo cualquier título, sin contar con la previa conformidad de la FINANCIERA manifestada por escrito; (v) conservar en buen estado el Inmueble, a no efectuar modificaciones que redunden en perjuicio del Inmueble, así como a notificar a la FINANCIERA sobre cualquier hecho o circunstancia que pudiera deteriorarlo, perturbar su dominio o posesión, o, en general afectar negativamente al Inmueble o los derechos de la FINANCIERA con relación a éste, dentro de los 2 días hábiles de producido tal hecho o circunstancia, de tal manera que la FINANCIERA tenga información actualizada de la situación legal del Inmueble; y, (vi) abstenerse de realizar actos de disposición o constituir otros gravámenes sobre el Inmueble, con perjuicio de los derechos que corresponden a la FINANCIERA como acreedora, o en contravención a las normas que regulan el otorgamiento del BFH.

8.5. La FINANCIERA no asume responsabilidad alguna respecto del Inmueble, cuya propiedad el CLIENTE ha adquirido o adquirirá, tampoco respecto de su calidad o de las condiciones en que se entregue el Inmueble y, en general, la FINANCIERA no será responsable de los bienes y servicios que el CLIENTE contrate con terceros distintos a la FINANCIERA, con ocasión del financiamiento otorgado mediante este Contrato, ya que el CLIENTE reconoce que el Inmueble y tales bienes y servicios, han sido elegidos exclusiva y libremente por él. Asimismo, la FINANCIERA no asume responsabilidad por cambios en las condiciones y/o disponibilidad del BFH, lo cual no afecta ni resta validez o exigibilidad a las obligaciones de pago del Crédito y demás previstas en este Contrato.

NOVENA: INFORMACIÓN PERIÓDICA.- La FINANCIERA se compromete a enviar información al CLIENTE sobre el estado del Crédito, mediante comunicaciones escritas, con una periodicidad mensual, mientras durante el plazo del Crédito, y siempre que el CLIENTE no incurra en algún Evento de Incumplimiento previsto en la cláusula sexta de este Contrato. Serán de cargo del CLIENTE, las comisiones o gastos en que incurra la FINANCIERA por este servicio.

DECIMA: DEL TÍTULO HIPOTECARIO NEGOCIABLE.- Por medio del presente, en forma expresa e irrevocable, el CLIENTE autoriza a que en mérito al presente documento y sobre la base de la Hipoteca constituida, la FINANCIERA emita un Título de Crédito Hipotecario Negociable, en cualquier momento, con anterioridad o posterioridad a la inscripción de la Hipoteca, y a la orden de la FINANCIERA o de la persona que ésta disponga. La presente autorización se otorga de conformidad a la Ley N° 27640 que modificó la Ley de Títulos Valores, Ley N° 27287, y el Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable (Resolución SBS N° 685-2007). Asimismo, en caso de emitirse el título valor incompleto, el CLIENTE autoriza a la FINANCIERA a completar dicho título valor con la información y condiciones referidas en este Contrato; así como renuncia expresamente a incluir en el mencionado título valor, una cláusula que limite su transferencia, reconociendo el derecho de la FINANCIERA a negociarlo libremente.

DECIMO PRIMERA: OTROS.-

11.1. Anexos.- El Anexo I, la Hoja Resumen y el Cronograma de Pagos constituyen parte integrante de este Contrato.

11.2. Cesión.- El CLIENTE reconoce y acepta que la FINANCIERA podrá ceder, total o parcialmente y en cualquier momento, los derechos, obligaciones, su posición contractual y, en general, cualquier situación jurídica derivada del Contrato, ya sea mediante cesión de derechos, venta de cartera, constitución de patrimonios autónomos para efectos de su titulación, fideicomiso y/o cualquier otra forma permitida por la Ley Aplicable, prestando el CLIENTE desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso e irrevocable a tales cesiones y transferencias, incluyendo las correspondientes garantías que pudieran

haber constituido a favor de la FINANCIERA en respaldo de sus obligaciones, siendo para ello suficiente que se les comunique la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos.

11.3. Nulidad y Renuncia de Derechos.- En caso que una o más de las cláusulas fueren declaradas nulas o no válidas, dicho efecto se restringirá únicamente a las referidas cláusulas, de modo que las demás estipulaciones resulten aplicables en toda la extensión que sea admisible, manteniéndose el espíritu y sentido originalmente buscado al incluirse las cláusulas anuladas o dejadas sin efecto. Cualquier renuncia a derechos derivados de este Contrato, deberá ser expresa.

11.4. Ley Aplicable – Es la legislación peruana aplicable y vigente a la fecha de suscripción de este Contrato, y conforme a la cual deberá ser éste interpretado.

11.5. Jurisdicción y domicilio.- Toda discrepancia derivada de este Contrato se someterá a la competencia de los Jueces y Tribunales del distrito judicial del domicilio de la FINANCIERA consignado en este Contrato; por tanto el CLIENTE y demás intervinientes renuncian a cualquier otro fuero o jurisdicción que pudieran corresponderles. Todas las notificaciones y comunicaciones a que hubiere lugar en virtud del Contrato, se dirigirán a los domicilios indicados en este Contrato. Cualquier cambio de domicilio para tener efecto deberá ser notificado a la otra parte por escrito con 5 días calendario de anticipación, debiendo el nuevo domicilio encontrarse en el mismo radio urbano de la ciudad del domicilio anterior.

DECIMO SEGUNDA: DE LAS CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CRÉDITO.-

12.1. De ser el caso, las condiciones específicas acordadas con el CLIENTE respecto del Crédito, se señalan en el Anexo I de este Contrato; y se aplican de manera preferente a lo previsto en este documento.

Suscrito en la ciudad de _____, en duplicado, a los ____ días del mes de _____ de 200__.

EL CLIENTE	CÓNYUGE / CONVIVIENTE DEL CLIENTE
DNI N°	DNI N°
POR FINANCIERA TFC	POR FINANCIERA TFC
Apoderado: _____ DNI N°	Apoderado: _____ DNI N°

ANEXO I: CREDITO HIPOTECARIO - PROGRAMA TECHO PROPIO

SECCION I.- DATOS DEL INMUEBLE E HIPOTECA

1.1. Del Inmueble: La Hipoteca prevista en la Cláusula Cuarta del Contrato, recae sobre el inmueble que se encontrará ubicado en: _____ distrito de _____, provincia de _____ y departamento de _____, El predio sobre el cual se edificará el Inmueble se encuentra inscrito en _____ de la Oficina Registral de _____, sede _____, donde constan sus linderos, medidas perimétricas, área y demás características de dicho predio (en adelante, el "Predio").

1.2. Monto de la Hipoteca: Hasta por la suma de S/. _____ (_____ Nuevos Soles).

1.3. Valor de realización en caso de ejecución: S/. _____ (_____ Nuevos Soles).

SECCION II. CONDICIONES ESPECÍFICAS DEL CONTRATO

2.1. El Crédito no cuenta con periodo de gracia, ni con cuotas dobles.

2.2. El CLIENTE declara conocer y acepta lo siguiente: (a) que el Crédito se concede con recursos del Fondo Mivivienda S.A. (el, Fondo) proporcionados a través de la Corporación Financiera de Desarrollo S.A. (COFIDE), por lo cual su desembolso está condicionado a la transferencia a la FINANCIERA de los fondos correspondientes así como al cumplimiento por parte del CLIENTE de las condiciones requeridas por dichas entidades; (b) que las refinanciaciones o modificaciones al Contrato podrán estar supeditadas a la previa conformidad del COFIDE y/o el Fondo y/o entidad que las sustituya; y, (c) que para proceder con la adecuada cancelación del Crédito, debe realizar todos los actos necesarios para acreditar que en la partida registral del Inmueble o documento equivalente, conste la anotación de los requisitos previstos en el Reglamento de la Ley del BFH y sus modificatorias, en lo aplicable, que a la fecha son: (i) Que la adquisición, construcción o mejoramiento de la vivienda se ha financiado con el BFH; y, (ii) Que para la inscripción de una transferencia de propiedad de la vivienda financiada, dentro del plazo establecido por las normas que regulan el BFH y demás normas que regulen la prohibición de transferir la vivienda financiada con el BFH, será necesaria la presentación de una constancia favorable emitida por el Fondo.

2.3. Para el desembolso del 100% del Crédito, constituye condición previa, a elección de la FINANCIERA: (i) el bloqueo registral obtenido respecto de la Hipoteca otorgada sobre el Inmueble que adquiere el CLIENTE—previo levantamiento de las cargas y/o gravámenes que subsistiesen sobre el Predio- a satisfacción de la FINANCIERA; y/o (ii) el otorgamiento de garantía distinta a satisfacción de la FINANCIERA que deberá mantenerse vigente hasta al menos la inscripción de la Hipoteca mencionada en la sección precedente.

Suscrito en la ciudad de _____, en duplicado, a los _____ días del mes de _____ de 200 _____.

EL CLIENTE	CÓNYUGE / CONVIVIENTE DEL CLIENTE
DNI N°	DNI N°

POR FINANCIERA TFC	POR FINANCIERA TFC
Apoderado: _____ DNI N°	Apoderado: _____ DNI N°

INFORMACION PREVIA DE LOS COSTOS Y CONDICIONES CREDITICIAS

LEY 28587 / RESOLUCION S.B.S. N° 1765-2005

Financiera TFC presenta la información necesaria para el conocimiento del crédito solicitado

Nombre :	RUC / DNI :
CREDITO HIPOTECARIO TECHO PROPIO	___/___/___
MONEDA	NUEVOS SOLES
MODALIDAD	CONVENCIONAL
PERIODICIDAD	MENSUAL
INTERES	
TASA EFECTIVA MENSUAL (TEM) %	%
TASA EFECTIVA ANUAL (TEA) % (1)	%
TASA DE COSTO EFECTIVO ANUAL (TCEA) %	%
INTERES MORATORIO ANUAL (2)	60.00%
PARAMETROS FINANCIEROS	
N° DE CUOTAS	
MONTO DE CUOTA	S/.
PRECIO DE VENTA DEL BIEN (+)	S/.
CUOTA INICIAL (-)	S/.
BFH TECHO PROPIO (*) (-)	S/.
TOTAL MONTO A FINANCIAR (=)	S/.
TOTAL INTERESES COMPENSATORIOS	S/.
DIA DE VENCIMIENTO	__ DE CADA MES
OTRAS COMISIONES Y GASTOS	
COMISION POR PORTES (3)	S/ 8.00
SEGURO DE DESGRAVAMEN (4) (Llenar % individual o mancomunado)	%
SEGURO DEL BIEN % (5)	0.0281%
COMISION POR CANCELACION ANTICIPADA (6)	NO SE COBRA
COMISION POR GESTION DE COBRANZA (7)	
- DE 4 A 30 DIAS DE ATRASO	S/ 20.00
- DE 31 A 60 DIAS DE ATRASO	S/ 35.00
- DE 61 A MAS DIAS DE ATRASO	S/ 50.00
EMISION DE CARTAS Y/O CONSTANCIAS	S/ 30.00
OTRAS COMISIONES	
GASTO DE GESTION (Tramite administrativo) (8)	S/ 45.00
FIDEICOMISO COFIDE (% DEL DESEMBOLSO) (9) (0.25%)	S/.
TASACION (10)	S/ 150.00
ESTUDIO DE TITULOS	S/ 50.00
ITF DESEMBOLSO	S/.
GASTOS NOTARIALES (11)	S/.
GASTOS REGISTRALES	S/.

IMPUESTO A LAS TRANSACCIONES FINANCIERAS (ITF) APLICADOS A PAGO DE CUOTAS ES DE 0.06%

(*) "Es el Bono Familiar Habitacional, subsidio otorgado por el Fondo Mivivienda de acuerdo a las condiciones y requisitos definidos a partir de la Ley N° 27829 y sus modificatorias.

(1) La tasa de interés es fija y está calculada en base a un año de 360 días. La tasa de interés se otorga según política de crédito y está sujeta a la evaluación crediticia del cliente.

(2) La tasa moratoria se aplicará al día siguiente de no haberse cumplido con el pago correspondiente.

(3) La Financiera enviará al Cliente información sobre el estado de su crédito, con periodicidad mensual según Contrato. La Comisión por portes se aplicará a la cuota correspondiente, cuando se envíe el estado del crédito.

(4) El Seguro de Desgravamen se calcula multiplicando el porcentaje indicado por el monto del saldo insoluto mensual del crédito solicitado. El gasto del Seguro se cobra de manera mensual, y forma parte del monto total de la cuota y aplica para los créditos a Personas Naturales. El Cliente autoriza su desembolso directo a la Compañía de Seguros La Positiva. El Seguro tiene como beneficiario exclusivo a la Financiera, y cubre sólo el saldo insoluto del crédito en caso de fallecimiento o invalidez según las condiciones, riesgos y exclusiones descritos en el/la Certificado / Póliza de Seguros N° 5702093 entregada al Cliente. El Seguro no cubre intereses moratorios, comisiones, gastos u otros conceptos que deriven del Crédito. Para consultas o reclamos, el Cliente podrá comunicarse con la Financiera al 313-3600 o con La Positiva al 211-0211. De persistir el reclamo, el Cliente podrá dirigirse a la Defensoría del Asegurado (teléfono 446-9158) u optar por otros mecanismos de solución de controversias que considere adecuados para hacer prevalecer sus derechos. El plazo de vigencia del Seguro corresponde a la duración del plazo del crédito, sujeto al pago de las primas correspondientes.

(5) El seguro del bien se calcula multiplicando el porcentaje indicado por el Valor de Edificación del inmueble. El gasto del Seguro se cobra de manera mensual, y forma parte del monto total de la cuota. El Cliente autoriza su desembolso directo a la Compañía de Seguros La Positiva. El Seguro tiene como beneficiario exclusivo a la Financiera, y cubre sólo el valor de edificación del inmueble, según las condiciones, riesgos y exclusiones descritos en el/la Certificado / Póliza de Seguros N° 2505859 entregada al Cliente. Para consultas o reclamos, el Cliente podrá comunicarse con la Financiera al 313-3600 o con La Positiva al 211-0211. De persistir el reclamo, el Cliente podrá dirigirse a la Defensoría del Asegurado (teléfono 446-9158) u optar por otros mecanismos de solución de controversias que considere adecuados para hacer prevalecer sus derechos. El plazo de vigencia del Seguro corresponde a la duración del plazo del crédito, sujeto al pago de las primas correspondientes.

(6) El Cliente podrá realizar el pago anticipado, con la correspondiente liquidación de intereses al día que se efectúe el pago, de acuerdo a lo establecido en el Contrato respectivo. No se cobra Comisión por pago anticipado.

(7) La comisión por gestión de cobranza se aplicará a la cuota por las acciones y costos incurridos por la Financiera para la recuperación de la deuda a partir del cuarto día de vencida la respectiva fecha de pago, sin que el Cliente haya subsanado dicho incumplimiento, según los días y montos indicados.

(8) Los gastos de gestión por el Crédito solicitado, son de cargo del cliente y son cobrado por única vez antes del desembolso.

(9) Comisión de desembolso cobrada por COFIDE al canalizar los recursos del Fondo Mivivienda S.A.

(10) El gasto por Tasación es asumido por el cliente solo si se constituye garantías hipotecarias, y su cobro se realiza después de la tasación del inmueble, y es realizado por el perito que determine la Financiera.

(11) Los Gastos Notariales y/o Registrales, de existir, son de cargo del Cliente y son establecidos según tarifario vigente de la Notaría y/u Oficina que corresponda. Las Notarías son aquellas autorizadas por la Financiera, y su pago deberá efectuarse antes del desembolso.

Las condiciones especiales del crédito: el monto total a pagar por los intereses, el monto total del crédito, la tasa efectiva anual, el número de cuotas, la periodicidad, las fechas de pago y la tasa moratoria, se indicarán en el Cronograma de Pago que se entregará al Cliente con el desembolso del crédito. Los cargos aplicables al crédito, así como sus condiciones y términos podrán ser modificados por la Financiera, durante la vigencia del crédito, de acuerdo a condiciones del mercado y previa comunicación al Cliente.

Ante el incumplimiento de pago según las condiciones pactadas, se procederá a realizar el reporte correspondiente a las Centrales de Riesgo.

Todas las condiciones se refieren al tarifario vigente a la fecha en que se emite la Hoja Resumen.

Los Fidejadores Solidarios y, en su caso, las garantías reales otorgadas respaldan, la presente obligación hasta su total cancelación, incluyendo los intereses moratorios y compensatorios que se generen, salvo condición expresa distinta prevista en el Contrato.

El Cliente declara que se le ha puesto en conocimiento de las condiciones y cargos aplicables al crédito, incluyendo los referidos a los seguros ofrecidos mediante la Financiera, todo lo cual se recoge en el Contrato, la presente Hoja Resumen, Cronograma de Pagos y, en su caso, en el/la Certificado(s) /Póliza(s) de Seguros, documentos que fueron entregados para su lectura, absolviéndole sus dudas, por lo cual firma con conocimiento pleno de las condiciones establecidas en dichos documentos.

En señal de conformidad, se suscribe en duplicado, en la ciudad de _____; a los ____ días del mes de _____, de 200__.

FIRMA CLIENTE Y/O REPRESENTANTE LEGAL

FIRMA CONYUGE / CONVIVIENTE/ REPRESENTANTE

Nombre :
DNI:

Nombre :
DNI:

FINANCIERA TFC S.A.