

## **“CONTRATO PRÉSTAMO HIPOTECARIO (BIEN NO INDEPENDIZADO CARTA FIANZA)”**

### **PRIMERA CLÁUSULA ADICIONAL**

La presente cláusula adicional y sus anexos (Hoja Resumen, Anexos) (en adelante, Contrato) contienen los términos y condiciones que regulan el otorgamiento del Préstamo con Garantía Hipotecaria (en adelante, Préstamo Hipotecario) que INTERBANK y el cliente (en adelante, CLIENTE) se obligan a cumplir. Los datos de identificación del CLIENTE, documento(s) de identidad y domicilio; así como los de INTERBANK y sus representantes, constan del Anexo 1. El Contrato se rige y deberá ser interpretado conforme a la legislación peruana vigente a la fecha de su suscripción (en adelante, Ley Aplicable).

Las cláusulas que regulan el Contrato, así como la Hoja Resumen, se encuentran disponibles en la sección “Documentación” de la página web [www.interbank.pe/hipotecario/credito-hipotecario](http://www.interbank.pe/hipotecario/credito-hipotecario).

El Contrato se celebra y suscribe en los términos y condiciones contenidos en las cláusulas siguientes:

### **PRIMERA: OBJETO**

- 1.1 INTERBANK otorgará al CLIENTE –previa evaluación y calificación crediticia- el Préstamo Hipotecario solicitado por éste, por el importe y en las condiciones detalladas en el Anexo 2 y la Hoja Resumen, con la finalidad exclusiva de que el importe del mismo sea destinado por el CLIENTE para la adquisición del inmueble descrito en el Anexo 1 (en adelante, Inmueble). El importe del Préstamo Hipotecario consignado en el Anexo 2 y en la Hoja Resumen incluye los gastos de cargo del CLIENTE, como consecuencia del otorgamiento del Préstamo Hipotecario, cuyo financiamiento ha solicitado a INTERBANK.
- 1.2 El CLIENTE declara que el Inmueble, adquirido o a ser adquirido por éste en virtud del contrato por el cual ha adquirido o adquirirá la propiedad del mismo (en adelante, Contrato de Compraventa), se encuentra 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 éste o los derechos que respecto de dicho bien poseerá INTERBANK en su calidad de acreedor hipotecario.

En vista de la naturaleza del Contrato (Inmueble de existencia futura), INTERBANK no asumirá responsabilidad alguna por la calidad, idoneidad, entrega o cualquier otro factor relacionado al Inmueble que el CLIENTE ha adquirido o adquiera por el Contrato de Compraventa mediante el Préstamo Hipotecario. En este sentido, los eventuales reclamos que el CLIENTE presentase frente a la empresa constructora y/o vendedora y/o promotora del Inmueble no afectará de modo alguno las obligaciones que haya asumido mediante el Contrato.

- 1.3 Durante la vigencia del Contrato el CLIENTE se obliga frente a INTERBANK a:
  - a. Proporcionar toda la información que INTERBANK le solicite con relación al Préstamo Hipotecario; así como a permitir a INTERBANK examinar el Inmueble.
  - b. Prestar toda la colaboración necesaria para hacer efectiva la inscripción de la Hipoteca en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente; así como para la emisión del Título de Crédito Hipotecario Negociable (en adelante, TCHN). A tal efecto, el CLIENTE queda obligado a

otorgar toda la documentación que resulte necesaria para constituir y perfeccionar la Hipoteca y la emisión del TCHN así como aquella que requiera INTERBANK a fin de obtener la inscripción de la Hipoteca en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente y la emisión del TCHN.

- c. Abstenerse de gravar, afectar, transferir o, en general, de celebrar actos de disposición sobre todo o parte del Inmueble, en caso dicho acto implique un menoscabo para la garantía que se constituye o un perjuicio directo o indirecto para INTERBANK. En tal caso, INTERBANK tendrá derecho a recibir el precio por la venta del Inmueble, el cual será aplicado a la amortización del Préstamo Hipotecario hasta donde dicho precio alcance. El CLIENTE se obliga a dar aviso previo a INTERBANK en caso celebre cualquiera de los actos de disposición indicados en este párrafo. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo precedente, el CLIENTE se obliga a incluir en todo contrato o convenio por el cual grave, afecte, transfiera o, en general, disponga del Inmueble o en virtud del cual prometa realizar cualquiera de los actos antes referidos en favor de un tercero distinto de INTERBANK, una cláusula en virtud de la cual dicho tercero declare conocer el contenido del Contrato, y reconozca todos y cada uno de los derechos que de éste emanan en favor de INTERBANK.
- d. Mantener la posesión del Inmueble, salvo que cuente con el consentimiento previo y por escrito de INTERBANK.
- e. Conservar en buen estado el Inmueble y notificar a INTERBANK sobre cualquier hecho o circunstancia que pudiera deteriorar o, en general, afectar negativamente al Inmueble o los derechos de INTERBANK con relación a éste, dentro de los tres (3) días hábiles de producido tal hecho o circunstancia.
- f. Cancelar los gastos notariales y registrales que se requieran para lograr la inscripción de la compraventa e hipoteca. EL CLIENTE deberá cancelar de manera previa estos gastos o proporcionar los importes de dinero suficientes en el momento en que INTERBANK se lo requiera, debiendo cumplir con cancelar estos gastos dentro de 15 días calendarios siguientes de haber recibido la comunicación y/o requerimiento.

## **SEGUNDA: DECLARACIONES DEL CLIENTE**

El CLIENTE declara expresamente que (i) INTERBANK ha cumplido con proporcionarle, previamente a la suscripción del Contrato, toda la información necesaria sobre las características, términos y condiciones del Préstamo Hipotecario, la misma que le ha permitido tomar una decisión adecuadamente informada respecto del Préstamo Hipotecario, (ii) la información proporcionada por el CLIENTE en la solicitud de Préstamo hipotecario (en adelante, Solicitud) y en el Contrato es veraz en su totalidad, obligándose a mantenerla actualizada, (iii) ha recibido de INTERBANK la Hoja Resumen, (iv) conoce y ha prestado su consentimiento sobre las comisiones y gastos aplicables al Préstamo Hipotecario que se detallan en la Hoja Resumen y cláusula adicional al presente contrato, en caso se produzca cualquier incumplimiento en el pago del Préstamo Hipotecario, (v) autorizan en forma expresa a INTERBANK a realizar, de considerarlo éste necesario, la gestión de cobranza en su domicilio y/o en su centro de trabajo, en la medida en que EL CLIENTE haya señalado alguno de éstos en el presente Contrato como su domicilio válido para toda notificación, ya sea ésta por vía telefónica o escrita, de conformidad con la Ley Aplicable; y, (vi) autorizan en forma expresa a INTERBANK para que éste, una vez realizado el desembolso del Préstamo Hipotecario, remita de manera física o electrónica, según lo indique el CLIENTE, teniendo en cuenta que la entrega física devengará un costo el cual se encuentra descrito en la Hoja Resumen.

## **TERCERA: DESEMBOLSO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

INTERBANK realizará el desembolso del Préstamo Hipotecario de acuerdo con lo señalado en el Anexo 1, cumplidas a satisfacción de INTERBANK las Condiciones Precedentes establecidas en el Anexo 2. INTERBANK se reserva el derecho de suspender el desembolso del Préstamo Hipotecario si, por algún motivo, variaran de modo adverso las condiciones del mercado financiero y/o las condiciones políticas, económicas y/o legales locales y/o la situación financiera del CLIENTE y/o en general las circunstancias bajo las cuales fue aprobado el Préstamo Hipotecario, bastando para formalizar dicha suspensión una comunicación escrita remitida al CLIENTE. El ejercicio de este derecho por parte de INTERBANK no generará a favor del CLIENTE derecho de reclamar para sí el pago de suma alguna por ningún concepto ni la aplicación de penalidad en contra de INTERBANK.

#### **CUARTA: PAGO DEL PRÉSTAMO HIPOTECARIO**

**4.1** El Préstamo Hipotecario deberá ser pagado por el CLIENTE a INTERBANK en la misma moneda en la que le fue otorgado y que consta del Anexo 2, mediante cuotas periódicas en el plazo estipulado en el referido Anexo 2. La oportunidad de pago e importe de las cuotas periódicas se establecen en el cronograma de pagos de la Hoja Resumen (en adelante, Cronograma de Pagos).

**4.2** Las cuotas del Préstamo Hipotecario indicadas en el Cronograma de Pagos, incluyen, además del importe correspondiente a la amortización del capital e intereses, las primas correspondientes al pago de los seguros de desgravamen y sobre el Inmueble, así como el importe de las comisiones, gastos, tributos y demás tarifas pactadas entre el CLIENTE e INTERBANK.

**4.3** INTERBANK podrá conceder al CLIENTE períodos de gracia, quedando expresamente convenido que los intereses generados durante dicho período podrán ser capitalizados por INTERBANK. El periodo de gracia se consigna en el Anexo 2.

**4.4** INTERBANK acepta el pago anticipado sin pago de penalidad alguna.

**4.5** Cuando se realicen pagos por encima de la cuota exigible en el periodo, el CLIENTE tiene derecho a elegir por alguna de las siguientes modalidades:

- Pago anticipado: Monto destinado al pago del capital del crédito, reduciendo intereses, comisiones y gastos al día del pago. Podrá escoger entre: (i) reducción del monto de la cuota manteniendo el plazo original del crédito o (ii) reducción del número de cuotas con la consecuente reducción del plazo de crédito. En caso no se cuente con dicha elección, INTERBANK reducirá el número de cuotas y dentro de los 15 días de realizados el pago, INTERBANK procederá a la reducción del número de cuotas.
- En cualquiera de los casos y a solicitud del CLIENTE, INTERBANK entregará el cronograma de pagos modificado dentro de los 7 días calendarios posteriores a la solicitud.
- Adelanto de cuotas: Monto destinado al pago de las cuotas inmediatamente posteriores a la exigible en el período, sin la reducción de intereses, comisiones y gastos.
- Cuando se realice un pago menor o igual a dos cuotas (se incluye aquella exigible en el período) y el CLIENTE no haya manifestado su elección, se considerará como adelanto de cuotas, salvo que se solicite expresamente que aplique como pago anticipado.

#### **QUINTA: COMPENSACIÓN**

- 5.1 En caso de incumplimiento y mientras existan obligaciones (vencidas y exigibles) pendientes del CLIENTE derivadas del Contrato, INTERBANK queda autorizado a retener o aplicar a la amortización y cancelación de lo adeudado toda suma o valor que por cualquier razón tenga en su poder y esté destinada para el CLIENTE.
- 5.2 Los valores que no puedan ser redimidos por INTERBANK serán vendidos por éste directamente, sin más formalidad que la presente autorización, sin base y al mejor postor, recurriendo de ser necesario a cualquier intermediario de valores autorizado; libre de responsabilidad por su cotización, precio y/o tipo de cambio, siendo suficiente que en forma previa INTERBANK comunique de tal decisión al CLIENTE, mediante los mecanismos de comunicación directos establecidos en el numeral 6.4 de la cláusula sexta.
- 5.3 En caso el Préstamo Hipotecario haya sido otorgado en moneda distinta a la existente en las cuentas o depósitos del CLIENTE, los cambios se harán al tipo de cambio venta o, en su caso, compra vigente en INTERBANK y que éste determine, en la fecha en que se efectúe la compensación, sin responsabilidad.

#### **SEXTA: TASAS DE INTERÉS, COMISIONES, GASTOS, PRIMAS DE SEGUROS**

- 6.1 El importe de las obligaciones adeudadas por el CLIENTE en virtud al Préstamo Hipotecario, devengará diariamente el interés compensatorio a la tasa efectiva anual y a la tasa de interés moratorio aplicada de manera nominal anual, las que se encuentran detalladas en el Anexo 2 y la Hoja Resumen.
- 6.2 En caso el CLIENTE no pague en la fecha convenida una (1) o más cuotas del Préstamo Hipotecario, INTERBANK podrá aplicar a los importes no cancelados oportunamente, adicionalmente al interés compensatorio a la tasa efectiva anual variable y el interés moratorio a la tasa nominal anual que, de conformidad con la Ley Aplicable INTERBANK libremente fije, la misma que se encuentra detallada en la Hoja Resumen.
- 6.3 Las comisiones, gastos, primas de seguro, tributos entre otra información relevante al momento de suscribir el presente contrato pactadas entre el CLIENTE e INTERBANK se encuentran señaladas en la Hoja Resumen.
- 6.4 INTERBANK pondrá a disposición del CLIENTE toda la información referente al Contrato que sea beneficiosa, productos y campañas promocionales, a través de cualquiera de los siguientes medios: (i) cartillas informativas, (ii) atención personal al CLIENTE en las oficinas de INTERBANK, (iii) avisos en la página web de INTERBANK ([www.interbank.com.pe](http://www.interbank.com.pe)), (iv) anuncios públicos en las oficinas de INTERBANK, (v) comunicaciones directas tales como comunicaciones al Domicilio de Correspondencia señalado en el Contrato, correo electrónico y/o domicilio del Cliente, comunicaciones telefónicas al cliente entre otras que INTERBANK determine y que permitan la certeza de la recepción de la comunicación por parte del Cliente; y a su discreción, (vi) a través de la utilización de medios masivos de comunicación.
- 6.5 INTERBANK pondrá a disposición del CLIENTE toda la información referente a sus servicios, tasas de interés, comisiones, gastos y cualquier otro concepto aplicable al presente Contrato a través de cualquiera de los siguientes medios de comunicación directos: tales como comunicaciones al Domicilio de Correspondencia señalado en el Contrato, correo electrónico y/o domicilio del Cliente, comunicación telefónicas al Cliente entre otras que INTERBANK ponga a disposición del CLIENTE determine y que permitan la certeza de la recepción de la comunicación por parte del Cliente.

#### **SÉPTIMA: MODIFICACIÓN DE LAS CONDICIONES CONTRACTUALES**

- 7.1 INTERBANK podrá modificar las “tasas de interés” siempre y cuando exista efectiva negociación con el

CLIENTE. Los aspectos referidos a la moneda del financiamiento -previa manifestación de conformidad del CLIENTE-, las comisiones y gastos podrán ser modificados cuando, a criterio de INTERBANK (i) ocurra un incremento (a) en el costo total efectivo de las operaciones activas en la moneda del financiamiento, o (b) para la obtención de préstamos por parte de las entidades del sistema financiero nacional o extranjero; (ii) se modifique el régimen tributario, legal y político vigente de forma tal que ello genere un efecto adverso o costo adicional a INTERBANK con relación a las operaciones de préstamo hipotecario que éste efectúa; (iii) el cambio de las políticas corporativas, crediticias y de riesgo determinadas por INTERBANK para el otorgamiento de préstamos hipotecarios; (iv) por modificaciones en la legislación vigente; (v) por variación en la calidad crediticia del CLIENTE; (vi) funcionamiento o tendencia del mercado; (vii) la competencia; y/o (viii) encarecimiento de los servicios prestados por terceros cuyos costos son trasladados al CLIENTE o de los costos de prestación de los productos y servicios ofrecidos por INTERBANK. Las modificaciones que resulten favorables al Cliente serán informadas posteriormente a través de los medios no directos.

- 7.2 Las modificaciones –que incluyen también el establecimiento de nuevas comisiones y/o gastos o la supresión o eliminación de las existentes- serán informadas al Cliente en la oportunidad y por los medios que determina la ley aplicable, tales como (i) comunicaciones al Domicilio de Correspondencia señalado en el Contrato, (ii) correo electrónico y/o (iii) domicilio del Cliente establecido en el Registro Nacional de Identificación y Estado Civil (RENIEC).
- 7.3 En caso de incrementos en las tasas de interés o si la modificación es con relación a las comisiones y gastos, representando un incremento respecto de lo pactado, INTERBANK comunicará al CLIENTE la modificación con una anticipación no menor a cuarenta y cinco (45) días calendario. Las modificaciones al Contrato distintas a tasas de interés, comisiones y gastos serán informadas al CLIENTE en forma previa a su aplicación con una anticipación no menor de cuarenta y cinco (45) días calendario. En cualquier caso, la comunicación indicará el momento a partir del cual la modificación entrará en vigencia. En caso corresponda, conforme a la Ley Aplicable, INTERBANK remitirá las modificaciones al Cronograma de Pagos al domicilio del CLIENTE, con la anticipación prevista en la Ley Aplicable, incluyendo el costo efectivo anual que corresponda por el saldo remanente de la operación crediticia, que se identificará como “Costo Efectivo Anual Remanente”
- 7.4 De no estar conforme con tales modificaciones, el CLIENTE podrá resolver el Contrato, debiendo para ello: (i) manifestar su disconformidad por escrito, pudiendo usar los mismos canales que se emplearon para contratar, (ii) resolver expresamente el Contrato, y (iii) proceder al pago de todo saldo deudor u obligación derivado del Crédito Hipotecario que mantuviera pendiente frente a INTERBANK, para lo cual contará con el plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, contados desde la fecha en que manifestó su disconformidad por escrito a tales modificaciones. Si las modificaciones estuvieren asociadas a la incorporación de servicios que no se encuentren directamente relacionados al Préstamo y que, por ende, no constituyan una condición para contratar, la negativa del CLIENTE no implicará una resolución del Contrato. Luego de transcurrido el plazo de cuarenta y cinco (45) días hábiles, el silencio del CLIENTE constituye aceptación expresa de las modificaciones informadas por el INTERBANK.
- 7.5 El CLIENTE podrá solicitar a INTERBANK el cambio de la moneda del financiamiento. Para dicho efecto, el CLIENTE deberá cursar una comunicación escrita a INTERBANK solicitando el cambio de moneda. INTERBANK procesará la solicitud del CLIENTE, previa verificación de que éste (i) se encuentre al día en las obligaciones que en virtud al Contrato mantiene frente a INTERBANK; y, (ii) haya pagado la comisión por cambio de moneda establecida en la Hoja Resumen.

- 7.6 En caso INTERBANK, de acuerdo con la solicitud del CLIENTE o dentro de la facultad de INTERBANK establecida en el numeral 7.1 de la cláusula séptima del Contrato, variase la moneda del financiamiento, informará al CLIENTE de dicha variación, mediante la remisión –al domicilio del CLIENTE detallado en el Anexo 1- del nuevo Cronograma de Pagos.
- 7.7 La variación de la moneda del financiamiento será efectiva (i) en caso haya sido solicitada por el CLIENTE con una anticipación de quince (15) días a su próxima fecha de pago, a partir de la siguiente fecha de pago; caso contrario, la variación será efectiva a partir de la subsiguiente fecha de pago; y, (ii) en caso INTERBANK optase por modificar la moneda del financiamiento de acuerdo a lo establecido en el numeral 7.1 de la cláusula séptima del Contrato, en la fecha que INTERBANK indique al CLIENTE dentro de los plazos previstos en las Leyes Aplicables.
- 7.8 El cambio de moneda del financiamiento procederá de Soles a Dólares de los Estados Unidos de América o viceversa.

#### **OCTAVA: MORA AUTOMÁTICA**

En caso el CLIENTE no cumpla con pagar sus cuotas periódicas en las fechas previstas en el Cronograma de Pagos, el CLIENTE incurrirá en mora automática, de conformidad con lo previsto por el inciso 1 del artículo 1333 del Código Civil, sin necesidad de requerimiento o intimación alguna por parte de INTERBANK y, por tanto, las sumas no pagadas devengarán además de los intereses compensatorios, intereses moratorios. La terminación o preclusión de los plazos del Préstamo Hipotecario y/o resolución del contrato por causa de la mora incurrida, será comunicada al CLIENTE por escrito.

#### **NOVENA: HIPOTECA**

- 9.1 A fin de garantizar el cumplimiento en el pago de todas las obligaciones que deriven del Contrato y/o del Crédito Hipotecario, su capital, intereses, comisiones, gastos, tributos, costas y costos procesales, siempre que éstos últimos hubieren sido pactados con el cliente y/o determinados dentro de cualquier proceso judicial o extrajudicial a que hubiere lugar para el cobro de la deuda del CLIENTE, así como sus posibles renovaciones y/o prórrogas, incluyendo, de ser el caso, la novación de las mismas, sin reserva ni limitación alguna y por el tiempo en que éstas subsistan (en adelante, Obligaciones Garantizadas), el CLIENTE constituye a favor de INTERBANK primera y preferente garantía hipotecaria sobre el Inmueble, por plazo indefinido y en tanto subsistan obligaciones del CLIENTE frente a INTERBANK derivadas de este Contrato (en adelante, Hipoteca), hasta por la suma indicada en el Anexo 1 (en adelante, Monto del Gravamen).
- 9.2 Dado que el Inmueble se encuentra en proceso de construcción, la constitución de la **Hipoteca** se encuentra sujeta a la condición de que el Inmueble exista, lo cual quedará acreditado con la apertura de su partida registral en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente; y cuya ubicación, áreas, linderos y medidas perimétricas son las que corren inscritas, tal y como constan en las copias literales de dominio que se adjuntarán a los partes notariales al solicitar la inscripción de los actos objeto del presente documento, y con cuyo contenido las partes expresan desde ya su plena conformidad.
- 9.3 El CLIENTE declara y acepta expresamente que la Hipoteca se extiende a todo lo que de hecho o por derecho corresponda o pueda pertenecer al Inmueble y comprende todas las construcciones o edificaciones que pudieran existir sobre el mismo, o bienes que pudieran en el futuro edificarse sobre el Inmueble; y en

su caso el suelo, subsuelo y sobresuelo, comprendiendo además sus partes integrantes, accesorios, instalaciones y en general, todo cuanto de hecho y por derecho le corresponda, sin reserva ni limitación alguna y en la más amplia extensión a que se refiere el artículo 1101 del Código Civil. Quedan asimismo afectadas en favor de INTERBANK las mejoras que pudieran introducirse en el Inmueble y los frutos y rentas que éstos produzcan, los mismos que en caso de incumplimiento de las obligaciones del CLIENTE podrán ser recaudados directamente por INTERBANK, para aplicarlos al pago de lo que se le adeudase.

#### **DÉCIMA: VALORIZACIÓN**

- 10.1** Para el caso de ejecución judicial del Préstamo Hipotecario y posterior remate del Inmueble, el Inmueble se valoriza en la suma que se indica en el Anexo 1 (en adelante, Valor de Tasación), correspondiendo dicho valor, al Valor de Realización de la valuación efectuada por perito tasador inscrito en el Registro de Peritos Valuadores (REPEV) de la SBS que designe INTERBANK.
- 10.2** En caso (i) INTERBANK tenga indicios razonables para suponer que el Inmueble se ha depreciado o deteriorado a un punto tal que se encuentre en peligro la recuperación del Préstamo Hipotecario; o, (ii) se hubiese devaluado la moneda en la cual se ha otorgado el Préstamo Hipotecario de tal manera que el Valor de Tasación no represente el valor del Inmueble; o, (iii) cuando así lo determine INTERBANK de acuerdo a sus políticas corporativas o de riesgos, las partes acuerdan que el Valor de Tasación podrá ser actualizado mediante una (1) o más tasaciones posteriores efectuadas por perito tasador inscrito en el REPEV de la SBS, cuyo costo será asumido íntegramente por el CLIENTE. El CLIENTE asume la obligación de facilitar el libre acceso al Inmueble al tasador que designe INTERBANK.

#### **UNDÉCIMA: TITULIZACIÓN Y CESIÓN**

- 11.1** INTERBANK podrá ceder a favor de un tercero, total o parcialmente y en cualquier momento, los derechos, obligaciones, su posición contractual y en general, cualquier situación jurídica derivada del Contrato, incluso con la finalidad de llevar a cabo procesos de titulización. El CLIENTE reconoce y acepta que INTERBANK podrá ceder sus derechos derivados del Contrato, ya sea mediante una cesión de derechos o mediante la constitución de patrimonio autónomo para efectos de su titulización, fideicomiso o mecanismos similares, venta de cartera, emisión de instrumentos –incluyendo el TCHN- o bonos hipotecarios y/o cualquier otra forma permitida por la Ley Aplicable, a lo que el CLIENTE presta desde ahora y por el presente documento su consentimiento expreso e irrevocable, incluyendo las correspondientes a las garantías que pudiere haber constituido a favor de INTERBANK en respaldo de las Obligaciones Garantizadas, siendo para ello suficiente que INTERBANK comunique al CLIENTE la identidad del nuevo acreedor o titular de los derechos y garantías cedidos, conforme a lo descrito en el numeral 6.4 de la Cláusula Sexta.
- 11.2** El CLIENTE no podrá ceder en todo o parte la titularidad de sus derechos, obligaciones u otras situaciones jurídicas bajo el Contrato, salvo consentimiento previo y por escrito de INTERBANK.
- 11.3** EL CLIENTE autoriza al BANCO en forma irrevocable, conforme al artículo 245.4 de la Ley de Títulos Valores, a emitir en representación de la Hipoteca y a la orden de INTERBANK, un Título de Crédito Hipotecario Negociable (TCHN), comunicando de ello al Registro de Predios correspondiente para su respectiva inscripción.

- 11.4 Asimismo, el CLIENTE faculta a INTERBANK a integrar el TCHN emitido con el saldo pendiente de pago del Crédito Hipotecario y demás obligaciones respaldadas por la Hipoteca, autorizando a INTERBANK a consolidar en un solo monto y única moneda las obligaciones garantizadas por la Hipoteca, para lo cual INTERBANK podrá realizar las conversiones que determine al tipo de cambio venta o compra, según corresponda, que se encuentre vigente en INTERBANK a la fecha de emisión del TCHN.
- 11.5 Las partes acuerdan que en caso de que las obligaciones garantizadas por la Hipoteca tengan tasas distintas, INTERBANK queda facultado a determinar cómo tasa única de interés compensatorio y como tasa única de interés moratorio, las tasas de interés compensatorio, moratorio, respectivamente, pactadas en el Contrato y detalladas en la Hoja Resumen, las mismas que regirán desde la emisión del TCHN.
- 11.6 La fecha de pago de las obligaciones representadas en el TCHN podrá ser una fija o a la vista, según determine INTERBANK y se señale en el título emitido.
- 11.7 En caso el CLIENTE incumpla con el pago de cualquiera de sus obligaciones representadas en el TCHN, las partes acuerdan designar a una empresa del sistema financiero que se encuentre autorizada a realizar dicha ejecución, para que proceda con la venta directa del Inmueble una vez protestado el TCHN, conforme a las normas de la Ley de Títulos Valores y del Reglamento del Título de Crédito Hipotecario Negociable. Para tal ejecución, INTERBANK puede disponer la actualización del valor del Inmueble mediante perito autorizado e inscrito en la REPEV. En todo lo demás serán aplicables las normas de la Ley de Títulos Valores y del Reglamento de Título de Crédito Hipotecario Negociable.

#### **DUODÉCIMA: SEGUROS**

- 12.1 **Del seguro contra todo riesgo:** A partir de la fecha detallada en el Anexo 1 y durante la vigencia del Préstamo Hipotecario, el CLIENTE se obliga a contratar y mantener vigente un seguro contra los riesgos que corra el Inmueble, a satisfacción de INTERBANK con la empresa que elija y transferir a INTERBANK su derecho a la indemnización que debe pagar la aseguradora en caso de siniestro, para cuyo efecto le entregará la póliza debidamente endosada, en caso haya elegido a una empresa de seguros distinta a la definida por INTERBANK, de manera que INTERBANK cobre el importe de la indemnización y lo aplique a la amortización de lo que se le adeudase.

INTERBANK queda facultado, por cuenta del CLIENTE, a contratar y, de ser así, de ser el responsable de renovar y/o mantener vigente la respectiva póliza de seguro, en caso de incumplimiento del CLIENTE de la obligación que asume según el párrafo anterior, debiendo en ese caso el CLIENTE reembolsar a INTERBANK de inmediato los pagos realizados; o, en caso INTERBANK aceptara financiarla, el CLIENTE autoriza a INTERBANK, con su firma en el Contrato, a incluir el costo total de la póliza tomada en las cuotas del Préstamo Hipotecario. La falta de contratación o renovación de la póliza de seguro por parte de INTERBANK, en caso el cliente haya decidido contratar una póliza diferente a la definida por INTERBANK, no genera para éste responsabilidad alguna; pues el CLIENTE declara conocer que la responsabilidad por ello le corresponde a él.

En caso el CLIENTE haya decidido contratar la póliza de seguro definida por INTERBANK, las condiciones de ésta, cuyo único beneficiario será INTERBANK, con el detalle de la suma asegurada, los riesgos no cubiertos o excluidos y que imponen el pago por cuenta del CLIENTE de una franquicia deducible en el evento de siniestro, constan en el documento que el CLIENTE declara conocer y aceptar, por lo que en caso



de ocurrir un siniestro no amparado por la póliza contratada o de limitaciones o exclusiones impuestas por la Compañía de Seguros, INTERBANK no asume ninguna responsabilidad .

**12.2 Del seguro de desgravamen:** Durante la vigencia del Contrato, el CLIENTE se obliga a contratar y mantener vigente un seguro de desgravamen, siendo beneficiario de la póliza exclusivamente INTERBANK y estando facultado el CLIENTE contratar el seguro con una Compañía de Seguros distinta a la definida por INTERBANK, quien en caso de fallecimiento del CLIENTE y/o de las personas aseguradas, cobrará directamente la indemnización que deba pagar la Compañía de Seguros para aplicarlo hasta donde alcance a la amortización y/o cancelación de lo adeudado.

Queda establecido entre las partes que si por cualquier causa o circunstancia, los seguros endosados por el CLIENTE, a que se refiere el Contrato fuesen variados o modificados, lo que incluye eventuales migraciones de una modalidad de seguro de desgravamen grupal o una de tipo individual y/o viceversa, o incluso fuesen suprimidos por parte la Compañía de Seguros; INTERBANK, en el marco de lo establecido en el presente Contrato y de la normativa sobre Gestión de Conducta de Mercado del Sistema Financiero que le resulta aplicable (Resolución SBS N° 3274-2017 y sus normas modificatorias), comunicará al CLIENTE dicha situación mediante aviso escrito tan pronto como tenga conocimiento de ello, a fin de que el CLIENTE tome debida nota de tales cambios y/o supresiones. En el caso específico, de variaciones en las condiciones económicas que tengan un impacto en la prima del seguro de desgravamen, INTERBANK procederá a informar al CLIENTE eventuales ajustes en el valor o monto total de la prima correspondiente, en línea con la referida normativa vigente.

Por su parte, 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.

Sin perjuicio de la obligación que asume el CLIENTE, INTERBANK podrá contratar, renovar y/o mantener vigente la póliza de seguro de desgravamen antes señalada ante el incumplimiento del CLIENTE, y, en tal caso, éste deberá reembolsar a INTERBANK de inmediato los pagos realizados; o, en caso de que INTERBANK aceptara financiarla, el CLIENTE autoriza a INTERBANK, con su firma en el Contrato, a incluir el costo total de la póliza tomada en las cuotas del Préstamo Hipotecario. La renovación de la póliza de seguro, en caso el CLIENTE haya optado por contratar con la Compañía de Seguros definida por INTERBANK, es responsabilidad de éste.

Las condiciones de la póliza de desgravamen cuyo único beneficiario será INTERBANK, con el detalle de los riesgos no cubiertos o excluidos, constan en el documento que el CLIENTE declara conocer y aceptar.

El CLIENTE ha suscrito una declaración de salud, bajo juramento que es veraz, completa y exacta, por lo que señala que cumple con las condiciones de la póliza y los requisitos exigidos por ella y que a la firma de la Escritura Pública que esta minuta origine, estará también comprendido dentro de las condiciones y requisitos de la póliza, por lo que este préstamo quedará en su caso, cubierto por el seguro de desgravamen. Esta declaración la formula conociendo que en caso contrario, así como en aquellos otros casos en que no se cumplan las condiciones y requisitos de las condiciones de la póliza que declara recibir y conocer en su integridad, se perderá el derecho a la indemnización que deba pagar la Compañía de Seguros por el Préstamo Hipotecario, con los efectos consiguientes para el CLIENTE y/o sus herederos, quienes asumirán el pago de lo adeudado a INTERBANK hasta el límite de la masa hereditaria, conforme a la Ley Aplicable.

**12.3** Queda establecido entre las partes que si por cualquier causa o circunstancia, los seguros tomados por INTERBANK, a que se refiere este contrato fueren variados, modificados, o incluso suprimidos, INTERBANK 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.

**12.4** Las condiciones mínimas establecidas referidas a los seguros y sobre las cuales el cliente puede acogerse previa revisión del mismo se encuentran señaladas en la página web [www.interbank.com.pe](http://www.interbank.com.pe). El Cliente declara, antes de contratar, que entiende y acepta las condiciones del seguro que le han sido informadas previa aceptación del crédito.

### **DECIMOTERCERA: FIANZA**

Como condición previa al desembolso del Crédito Hipotecario, el constructor, vendedor o promotor del Inmueble deberá entregar a INTERBANK Carta Fianza Bancaria con las características de solidaria, irrevocable, ilimitada, incondicional, indivisible, de realización automática a solo requerimiento de INTERBANK, con renuncia al beneficio de excusión y a los señalados en los artículos 1899 y 1902 del Código Civil, o, de así aprobarlo INTERBANK otras garantías, con la finalidad de garantizar (i) la terminación y entrega oportuna del Inmueble al CLIENTE conforme a la descripción y especificaciones técnicas previstas en el Contrato de Compraventa, (ii) la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno –de ser el caso- e independización del Inmueble en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente, lo que se acreditará ante INTERBANK con la copia literal correspondiente; y, (iii) la inscripción de la Hipoteca a favor de INTERBANK en la partida definitiva del Registro de Predios de la Oficina Registral competente correspondiente al Inmueble.

### **DECIMOCUARTA: ENTREGA DEL INMUEBLE**

**14.1** De conformidad con lo establecido en el Contrato de Compraventa, el constructor, promotor o vendedor del Inmueble se encuentra obligado –entre otros- a (i) terminar y entregar oportunamente el Inmueble al CLIENTE conforme a la descripción y especificaciones técnicas previstas en dicho documento; y, (ii) obtener la inscripción de la declaratoria de fábrica, reglamento interno –de ser el caso- e independización del Inmueble en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente.

**14.2** INTERBANK, el CLIENTE y el constructor, promotor o vendedor del Inmueble acuerdan que en caso el constructor, promotor o vendedor no cumpliera con las obligaciones a su cargo descritas en el numeral precedente, se procederá a ejecutar la Carta Fianza para reembolsar a INTERBANK y al CLIENTE los recursos que cada uno de éstos hubiesen aportado para la adquisición del Inmueble por parte del CLIENTE.

### **DECIMOQUINTA: ACELERACIÓN DE PLAZOS Y RESOLUCIÓN**

**15.1** INTERBANK 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 anticipado previo, dar por vencidos todos los plazos y proceder al cobro del íntegro del Préstamo Hipotecario pendiente de pago disponiendo el pago inmediato del importe que arroje la liquidación practicada por INTERBANK; y en su oportunidad, iniciar el proceso ejecutivo de obligación de dar suma de dinero y/o ejecutar la Hipoteca, en cualquiera de los siguientes casos, cada uno, un Evento de Incumplimiento:

- a. Si el CLIENTE incumple con su obligación de pago de dos (2) o más cuotas del Préstamo Hipotecario, sucesivas o no, en la forma y plazo prevista en el Cronograma de Pago, o si incumple cualquiera de sus obligaciones con INTERBANK, en especial las de pago, provenientes de este u otros contratos,
- b. Si el CLIENTE no constituye la Hipoteca dentro de los 45 días útiles de haberse independizado el Inmueble,
- c. Si el CLIENTE grava, afecta, transfiere o, en general, celebra actos de disposición sobre todo o parte del Inmueble sin contar con el consentimiento previo y de INTERBANK manifestado por escrito de fecha cierta, conforme lo indicado en el presente Contrato,
- d. Si el CLIENTE no incluye en todo contrato o convenio por el cual grave, afecte, transfiera o, en general, disponga del Inmueble o en virtud del cual prometa realizar cualquiera de los actos antes referidos en favor de un tercero distinto de INTERBANK, cláusula en virtud de la cual dicho tercero declare conocer el contenido del presente Contrato, y reconozca todos y cada uno de los derechos que de éste emanan en favor de INTERBANK, y no hubiese subsanado dicho incumplimiento dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes contados a partir de la verificación del incumplimiento,
- e. Si el Inmueble se hubiese depreciado o deteriorado a punto tal que se encuentre en peligro la recuperación del Préstamo Hipotecario, según opinión de perito tasador designado por INTERBANK e inscrito en el REPEV de la SBS,
- f. Si a la fecha de la celebración del Contrato, resultara que el cliente padecía de enfermedad grave preexistente o, en su caso, si la declaración de salud que formuló para la contratación del seguro de desgravamen no fuese cierta o exacta y ello determine la imposibilidad, deje o pueda dejar sin efecto en cualquier momento, el seguro de desgravamen contratado,
- g. Si se solicita ante las autoridades competentes la declaración de insolvencia, quiebra o la solicitud para la suspensión general de los pagos del CLIENTE,
- h. Si un tercero traba embargo sobre el Inmueble o en caso que el CLIENTE sea demandado respecto a la propiedad del Inmueble,
- i. Si el CLIENTE cede la posesión del Inmueble sin contar con la autorización previa y por escrito de INTERBANK,
- j. Si se detecta la falsedad en la información contenida en los documentos presentados por el CLIENTE para efectos del otorgamiento del Préstamo Hipotecario,
- k. Si mantener vigente el Contrato implica el incumplimiento de las políticas corporativas de INTERBANK y de la Ley Aplicable, en especial aquellas referidas a políticas crediticias o de lavado de activos o terrorismo; o,
- l. Si el CLIENTE no cumpliera con facilitar el acceso a la inspección del Inmueble, y/o con subsanar las observaciones que se realicen respecto al estado de conservación y calidad del Inmueble, de conformidad a lo establecido en la cláusula décima del Contrato.

**15.2** La resolución operará sin necesidad de formalidad alguna distinta a la sola comunicación de esta decisión al CLIENTE, procediendo luego INTERBANK a cobrar su acreencia, y ejecutar la Hipoteca en la

forma prevista en la Ley Aplicable.

**15.3** Las partes acuerdan que el monto que el CLIENTE debe pagar ante el requerimiento de INTERBANK o cuyo cobro éste reclame por la vía judicial o que fuera a ser satisfecho con el producto de la ejecución de la Hipoteca, será aquel determinado por INTERBANK en el estado de cuenta del saldo deudor.

#### **DECIMOSEXTA: JURISDICCIÓN, COMPETENCIA Y DOMICILIOS**

**16.1** El Contrato deberá interpretarse conforme a las Leyes Aplicables, teniendo en consideración que es voluntad de las partes que los derechos pactados en favor de INTERBANK sean los que la Ley Aplicable permite pactar a favor de un acreedor hipotecario, al momento de la suscripción del Contrato.

**16.2** Toda discrepancia derivada del Contrato, se somete a la competencia de los jueces y tribunales del distrito del domicilio de INTERBANK consignado en este documento, el mismo que corresponde a la ciudad donde se suscribe el presente contrato.

**16.3** Para todos los efectos del Contrato, INTERBANK y el CLIENTE señalan como sus domicilios los consignados en este documento, lugar donde se considerarán válidamente hechas todas las diligencias notariales, judiciales o extrajudiciales. Sin perjuicio de lo señalado, INTERBANK y el CLIENTE se someten a la competencia de los jueces y tribunales de la ciudad en la que se suscribe el Contrato. Cualquier cambio de dichos domicilios, para tener efecto, deberá ser notificado por escrito.

#### **DECIMOSÉPTIMA: PODER IRREVOCABLE**

Las partes declaran que es de su interés la inscripción, en el Registro de Predios de la Oficina Registral competente, de la transferencia de propiedad del Inmueble a favor del CLIENTE; así como, de la Hipoteca y la emisión –en caso así lo solicite INTERBANK al Registro de Predios de la Oficina Registral competente– del TCHN.

En este sentido, por la presente cláusula, el CLIENTE otorga poder irrevocable a favor de INTERBANK para que este último en su representación, pueda ejercer las facultades detalladas a continuación:

- a. Subsanan cualquier observación que pueda ser formulada por el Registro de Predios de la Oficina Registral competente en el trámite de inscripción del Contrato de Compraventa del Inmueble y/o de la Hipoteca, encontrándose entre tales subsanaciones la precisión y/o corrección de la nomenclatura y/o denominación del Inmuebles así como de la partida registral en la que se encuentre inscrito el Inmueble y la subsanación de cualquier otra observación de cualquier naturaleza, pudiendo INTERBANK suscribir y/o otorgar las minutas y/o escrituras públicas que se requieran.
- b. Realizar, ante el Servicio de Administración Tributaria (SAT) y/o ante cualquier otra entidad que pudiera resultar pertinente, todo los actos que resulten necesarios para la determinación, liquidación y pago del impuesto de Alcabala que corresponda, incluyendo el cuestionamiento del monto que se determine, para lo cual podrá presentar y/o interponer todo tipo de recursos y/o escritos de cualquier naturaleza.
- c. Realizar, ante la Municipalidad correspondiente y/o ante cualquier entidad que pudiera resultar pertinente, todos los actos que resulten necesarios para que el CLIENTE figure como nuevo

propietario del Inmueble, pudiendo suscribir todos los documentos que resulten necesarios, incluyendo los formularios correspondientes.

- d. Suscribir los documentos públicos y/o privados que sean necesarios para la emisión del TCHN en los términos establecidos en el numeral 9.1 de la cláusula novena de este Contrato y en la Ley de Títulos Valores – Ley N° 27827.

El plazo de vigencia del poder irrevocable que en virtud a esta cláusula el CLIENTE otorga a favor de INTERBANK, será de un (1) año, plazo que será computado a partir de la fecha en que se inscriba la independización del Inmueble o que se inscriba el poder en el Registro de Mandatos y Poderes correspondiente, lo que suceda primero.

#### **DECIMOCTAVA: TRIBUTOS Y GASTOS**

**18.1** Todos los gastos notariales, registrales y de impuestos, tasas y demás tributos que se originen del Contrato, inclusive aquellos que se efectúen para la obtención de un testimonio de la escritura pública que la presente minuta origine, o las que se generen por contratos de aclaración y/o ratificación y/o modificación, son de cuenta única y exclusiva del CLIENTE. Las liquidaciones debidamente sustentadas que haga INTERBANK conforme a esta estipulación serán de cargo exclusivo o trasladado al CLIENTE, lo que se adicionará en su caso al importe de las cuotas del Préstamo.

**18.2** A efectos de dar cumplimiento a lo establecido en la presente estipulación, INTERBANK está autorizado para sobregirar, de ser necesario, las cuentas del CLIENTE, en caso que este último no cumpla en forma oportuna con el pago de los conceptos antes indicados.

Igualmente, serán de cargo y cuenta exclusiva del CLIENTE los gastos derivados de la formalización e inscripción de este documento en el Registro de Predios y los de su levantamiento llegado el caso, incluyendo un testimonio para INTERBANK y una copia simple para el CLIENTE.

El CLIENTE se obliga, además, a pagar o reembolsar a INTERBANK los gastos, comisiones, seguros y tributos a que hubiere lugar durante la vigencia del Contrato. De conformidad con lo indicado en la cláusula Sexta.

#### **DECIMONOVENA: DISPOSICIONES FINALES**

**19.1** En caso que una o más de las cláusulas del presente documento fueren declaradas nulas o no válidas en virtud de la Ley Aplicable, 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 el sentido originalmente buscado al incluirse las cláusulas anuladas o dejadas sin efecto.

**19.2** El CLIENTE declara haber recibido una copia del presente Contrato, incluyendo todos sus Anexos.

**19.3** Los pagos realizados en exceso serán recuperables según los mecanismos establecidos por INTERBANK conforme a la ley aplicable y, únicamente en caso hayan sido realizados como consecuencia de dolo o culpa debidamente acreditado e imputable a INTERBANK, devengarán hasta su devolución el máximo de la suma por concepto de interés compensatorio y moratorio que se hayan pactado para la operación crediticia o, en su defecto, el interés legal. Lo que se comunicará al CLIENTE por escrito.